Stubøvegen 321, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL



PROPR.NO

Selger
Tor Johan Hårberg Stokke
48211022

Prisantydning
2 600 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 1506 Gnr. 235 Bnr. 7

Ny pris! Flott 8-roms enebolig og stor garasje på 57kvm!

PRISANTYDNING
kr 2 600 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 14 500 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
241kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
27kvm

BRUKSAREAL INNGLASSET BALKONG (BRA-B)
38kvm

ANTALL SOVEROM
7

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
1 446kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1913



Hovedbilde



Plantegning 1 etasje



Plantegning 2 etasje



Stor garasje med plass til 3 biler. Det er også smøregrav og lang arbeidsbenk, perfekt for de som er glad i mekke på biler! Garasjen er på 57kvm.



Uteplassen for å nyte sene sommerkvelder i gode lag



Uteplass og garasje



Velkommen hjem



Bilde tatt fra spisestuen inn i tv-stuen



Spisestuen er utstyrt med varmepumpe kalde vinterdager. Det er også plass til mange gjester ved langbordet.



Tv-stuen med peis



Stort kjøkken med mye benkeplass



Kjøkkenet fra en annen vinkel



Spisebord på kjøkkenet



Koselig soverom i første etasje



Soverom med tilhørende bad



Soverom med tilhørende bad



Soverom med tilhørende bad



Bad



Bad i gangen (1 etasje)



Eget vaskerom i gangen (1 etasje)



2 Etasje



Koselig veranda i 2 etasje



Soverom i 2 etasje



Soverom i 2 etasje



Soverom i 2 etasje

Om boligen

Bygget har en spennende historie som opprinnelig handelssted, hvor det ble drevet landhandel med en tilhørende liten boenhet. Det har gjennomgått betydelige oppgraderinger og totalrenovering utvendig, inkludert ny kledning, dører og vinduer. Boenheten ble samtidig omarbeidet og fullstendig modernisert.

Eiendommen ble ytterligere utvidet med et tilbygg som inkluderte nytt inngangsparti, en romslig stue, ett ekstra soverom, et nytt bad og en veranda. Siden da har det blitt utført flere utbedringer og vedlikeholdsarbeid, noe som gjenspeiles i eiendommens gode tilstand i dag. For mer informasjon om standarden, se vedlagt tilstandsrapport.

Huset har tidligere vært brukt til utleie av rom og markedsført under slagordet «Bo i hjemmekoselige omgivelser», noe som har vært svært populært blant gjester. Denne driften kan enkelt videreføres, og boligen kan overtas fullt møblert med alt som trengs for å fortsette utleievirksomheten.

Bygget har også et stort potensial for tilpasning og kan lett ombygges slik at det kan bli to separate boenheter. Dette gir fleksibilitet både for utleie, generasjonsbolig eller annen bruk.

I tillegg er dette en bolig som passer ypperlig for en familie som ønsker god plass og fleksible løsninger.

Det er bussforbindelse 50m unna.

Beliggenhet

Eidsvåg i Nesset er en sjarmerende bygd i Molde kommune, omgitt av vakker natur og et idyllisk fjordlandskap. Området er kjent for sitt rolige og naturskjønne miljø, som gir en perfekt ramme for friluftsliv og rekreasjon. Her kan du nyte nærheten til fjorden, med muligheter for båtliv, fiske og bading.

I Eidsvåg sentrum finner du alle nødvendige fasiliteter, inkludert dagligvarebutikk, skole, barnehage, og helsetjenester, som gir en trygg og familievennlig atmosfære. Bygda har også et aktivt lokalsamfunn med ulike fritidsaktiviteter og kulturtilbud.

For de som søker en bolig i naturskjønne omgivelser, men samtidig ønsker tilgang til nødvendige tjenester og et godt lokalt fellesskap, er Eidsvåg et ideelt valg. Med sin vakre natur og rolige atmosfære, er det et sted hvor du virkelig kan finne roen og nyte livet.

Annet

Det er ingen forkjøpsrett på boligen. Vi holder gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid. Jeg har tegnet boligselgerforsikring, og anbefaler også kjøper å tegne boligkjøperforsikring.

Kommunale utgifter
Kommunale avgifter er kr 14 500,- for 2024. I dette inngår gebyr for avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feiing/tilsyn.
Boligen er tilknyttet eget vannverk og det koster 1200kr i året.
Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 30293 kwh. pr. år.
Boligen har en årlig forsikringspremie på kr 5500,-

kr.
Boligen er tilknyttet Sucom som leverandør av internett og har avgift på kr 709kr,- pr. mnd. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.
Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Det er kjøpt ny varmepumpe i 2025, merke Daikin Synergi 4 – FTXTM30S/RXTM30
Varmeeffekt: 3,2 (0,8 – 7,4) kW SCOP 5,2 A+++
Kjøleeffekt: 3,0 (1,2 – 4,6) kW SEER 8,9 A+++

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Privat septik med tømming.
Boligen er tilknyttet privat vannverk og det koster 1200kr i året ingen vannmåler er påkrevet.
Ved spørsmål, konferer megler.

Formueverdi:
Enebolig: 752.000kr

Omkostninger

14 700 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
65 000 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

80 790 kr (Omkostninger totalt)

---

2 680 790 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

0 kr (Eierskiftegebyr)
545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder

salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Stubøvegen 321, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL
MOLDE kommune
gnr. 235, bnr. 7

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 268 m² BRA-i: 241 m²



Befaringsdato: 18.12.2024 **Rapportdato:** 08.01.2025 **Oppdragsnr.:** 18174-1602 **Referansenummer:** NZ1458

Autorisert foretak: Selmax AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Eikrem **Vår ref:**

Norsk Naturskadepool
Norwegian Natural Perils Pool

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Selmax AS

Selmax AS ble etablert i 2011 som AS, men drevet takserings bedrift som enkeltmannsforetak siden 2001. Daglig leder har over 40 års erfaring fra byggebransjen og utstrakt kompetanse innenfor en rekke fagfelt. Eikrem har
Mesterbrev som tømrer, er medlem av MNTFog NITO, TEGoVA og har våtroms sertifikat fra FFV i alle klasser. Noe av det vi jobber mest med er oppdrag innen tilstandsrapporter, verditakst, reklamasjon saker, byggefeil/kjøp/salg og skade taksering, men vi tar alle typer takserings oppdrag på forespørsel. Hos oss kan du være trygg på at du får en grundig gjennomgang av ditt objekt, og vi har meget gode tilbakemeldinger/referanser fra våre tidligere kunder. Vi tilbyr alt fra drone inspeksjon til hulrom inspeksjon med kamera, i
tillegg til fukt målinger og tilliggende vurderinger. Vi tilbyr også vedlikeholds vurderinger av sameie og borettslag for fremtidig kostnadskontroll av nødvendig og påregnelig vedlikehold.

Rapportansvarlig



Endre Eikrem

Uavhengig Takstingeniør

endre@selmax.no

469 62 353

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiet pensjonat/bolig med frittliggende uthus.

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t referansenivå fra bygningsloven av 1965 med påfølgende teknisk forskrift av 1969 og dennes veiledninger.
Generelt fremstår bygningen med grei standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning.
Ingen dokumentasjon på våtrom foreligger pr. dato og det er registrert noe lekkasjer ved noen badgulv, registrert og dokumentert fra krypkjeller.
Brannkonsept for bygningsmassen og samsvarserklæring på el. anlegg bør innhentes om mulig.
Bygningens planløsning er tilrettelagt for utleie eller airbnb.
Noe vedlikehold generelt av bygningemassen må påregnes, også vedrørende drenering og fuktsikring, samt ventilering av krypkjeller.
Ifølge eier er nå bygningen registrert som enebolig og ikke som kombinert næring/bolig.
Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrapporten og eiers egenerklæring.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må en påregne noe vedlikehold og fremtidig oppgradering.Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig er vedlikeholdt og oppgradert.
En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som en idag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke med alderen på bygningsmassen og vil også være avhengig av intervall for vedlikehold.
Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registrert skade eller vesentlig mangel.

Kjøper vil ha en undersøkelses plikt som betyr at han på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både selger av eiendommen, interessenter og eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen.

Enebolig - Byggeår: 1913

Gå til side

UTVENDIG

Plastbelagte/lakkerte stålplater montert på lekter for lufting som taktekking. Taktekking er fra ca. 90 tallet og besiktiget fra bakkenivå.Takrenner og nedløpsrør av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag. Snøfangere montert på deller av tak.Boligen har tradisjonell tømmerkasse og isolert bindingsverks konstruksjon med vindtette plater/vindsperre, isolasjon, lekter og utvendig liggende kledning med behandlet overflater. Konstruksjonen bærer ikke preg av svakheter eller svikt som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver, men noe retningsavvik/loddavvik kan forekomme i mer eller mindre grad. Deler av konstruksjon er mer enn 100 år og som må tas hensyn til ved vurderingen.Plassbygget luftet sperre konstruksjon med undertak av rupanel, papp og lekter for taktekking. Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet.Vinduer med 2 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Vinduer fra forskjellige tidsepoker ca. 1978/1988, samt ett vindu skiftet mot syd i 2023.Takvinduer av type Velux eller tilsvarende montert i trapperom.Behandlet ytterdør til hovedinngang, bi inngang og kjeller inngang, samt balkongdør i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Labankport til kryprom/garasje i kjeller etasje. Ytterdører/balkongdør er fra forskjellige tidsepoker.Utkraget veranda i 1. etasje delvis med betongdekke, delvis av impregnerte bjelker med impregnert dekke og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av grunnmur/tre søyler og støpte punkt fundament. Utkraget veranda i loftetasje av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av ståldrager med forankring opp i mønedrager i senter. Støpt trapp til hovedinngang, kjeller inngang og veranda med ubehandlet overflater.Skjermtak over hovedinngang mot vest med taktekking av asfaltpapp, sluk, parapet beslag montert på bærende konstruksjon av H-bjelke med stålsøyle på fundament til støpt trapp.

Gå til side

INNVENDIG

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har laminat, parkett, vinylbelegg og flis på gulv, malt strie/tapet, panel, behandlet plater, våtromsplater og flis på vegger og malte tak/takplater og panel i tak med tilhørende listverk.Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning/stubbloft kledning. Støpt dekke på del mot syd med underliggende sundolitt plater. En vurderer at bjelkelag konstruksjon, kvalitet og dimensjonering er utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunktet. Lokale svanker/buler ved bærevegger og øvrige oppleggs punkt kan forekomme.Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Teglstein pipe med heldekkende beslag over tak og sotluke montert i krypkjeller. Vedovn montert i stue med stålplate på gulv og pusset/malt brannmur/pipe.Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft, samt sundolitt under del med betongdekke.Boligen har innvendig trapp med malte vanger, vinylbelegg i trinn og tilhørende rekkverk/spilevegg.Boligen har malte glatte dører innvendig med tilhørende listverk.Kne kott etablert på hver side i loftetasje med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og tak.

Gå til side

VÅTROM

Bad 4 i 1. etasje

Våtrom er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Bad har flis på gulv med sluk, våtromsplater på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Bad innredning med finer/folie fronter, overskap, høyskap og speil. Toalett, servant og dusjnisje med pvc vegg/dør og tilhørende armaturer montert. Elektrisk vifte montert på vegg uten tilluft etablert.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegg og delvis tømmerkasse.

Bad 1 i 1. etasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Bad har flis på vegger og malte innvendige tak/takplater med tilhørende listverk.
Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard. Bad har plast sluk plassert under dusjkabinett og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter.Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, toalett og dusjkabinett med glassdører med tilhørende armaturer montert. Naturlig ventilering via ventil i tak/vegg.Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom i 1. etasje

Våtrom er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Vaskerom har flis på gulv med sluk, våtromsplater på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med tilhørende armaturer og elektrisk vifte i vegg uten tilluft.Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegg og delvis tømmerkasse.

Bad 2 i loftetasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Bad har flis på vegger og malte innvendige tak/takplater med tilhørende listverk.
Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard. Bad har plastsluk plassert under dusjkabinett og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter.Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, toalett og dusjkabinett med glassdører og tilhørende armaturer montert. Naturlig ventilering via ventil i tak/vegg uten tilluft.Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 2 i 1. etasje

Våtrom er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Bad har flis på gulv med sluk og varmekabler, flis på vegger og panel i tak med tilhørende listverk. Malt profilert møbel innredning med heldekkende servantplate, overskap og speil. Toalett, nedfelt servant og dusjhjørne med glassdører montert med tilhørende armaturer. Naturlig avtrekk via ventil i vegg uten tilluft.Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad 2 i loftetasje

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Bad har flis på vegger og malte innvendige tak/takplater med tilhørende listverk.
Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard. Bad har plastsluk plassert under dusjkabinett og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter.Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, toalett og dusjkabinett med glassdører med tilhørende armaturer montert. Naturlig ventilering via ventil i tak/vegg uten tilluft. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 3 i 1. etasje

Våtrom er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Bad har flis på gulv med sluk og varmekabler, flis på vegger og panel i tak med tilhørende listverk. Bad innredning med finer fronter, heldekkende servantplate, sideskap, overskap og speil. Toalett, nedfelt servant og dushjørne med glassdører og tilhørende armaturer montert. Naturlig avtrekk via ventil i vegg uten tilluft.Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkken har laminat på gulv, malt strie/tapet på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte, profilerte fronter, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin med tilhørende armatur.Kjøkkenventilator montert med avtrekk ført til yttervegg/luftelyre.

Gå til side

SPESIALROM

Toalett rom har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Hvit glatt overskap og speil montert. Toalett og servant med tilhørende armatur. Toalettrom har eldre støpjern sluk og røropplegg for dusjarmatur.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Bygningen har trykkutsatt ledningsnett for vannbringere i kobber rør, delvis med plastkappe.Bygningen har ledningsnett for avløp og sluker av plast og noe soilrør. Ledningsnett i grunn er også utført i plast så langt dette var mulig å registrere ved befaring. Eldre støpjern sluk på toalett rom i loftetasje.Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak og noe spalte ventiler i vindu.Varmepumpe montert.Bygningen har 300 liters varmtvannstank montert i krypkjeller. Varmtvannstank er skiftet senere år, men årstall er ukjent.Eldre brønn etablert i krypkjeller og som har selvregulerende avrenning når den blir full ved at vann renner utover i krypkjeller. Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter montert.Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke vurdert utover det visuelle og for de bygningsdeler som det var mulig å kontrollere ved tilfeldige stikkprøver ved befaring. Dokumentasjon på brannkonsept, rømningsplan og detaljeprosjektering bør innhentes om mulig. Det vil sannsynligvis være flere krav til branncelle inndeling som bør undersøkes nærmere og dokumenteres.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sand/morene og leirholdige masser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.Drenering og overvannsledning i sannsynligvis pvc materiale med drenerende masser. Dreneringen og overvannsledning er fra ukjent årstall og vedlikeholds intervall er ukjent. Drenering og fuktsikring utbedret mot sydvest i 2023/2024 ifølge eier.Grunnmur i betong/spare steinsmur og blokk stein delvis på bærende bygningsdel av støpte stripe fundamenter under grunnmur. Grunnmur er pusset utvendig og innvendig åpen og ubehandlet konstruksjon.Støpt mur i betong/blokk stein mot terreng ved kjeller nedgang med rekkverk og terrengmur langs sydøst side av uthus utført med pre fabrikkert betong stein. Tomten er opparbeidet med asfaltert vei og parkering.Utvendig avløpsrør fra bolig av plast, vannledning av kobber/plast (PEL) og privat slamavskiller/klarningskum med sandfiltrerings grøft etablert. Privat vannforsyning sammen med ca. 25 andre eiendommer tilknyttet samme anlegg.Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 3 meter i fallende retning mot syd.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	268 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	241 m²
Totalpris	2 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

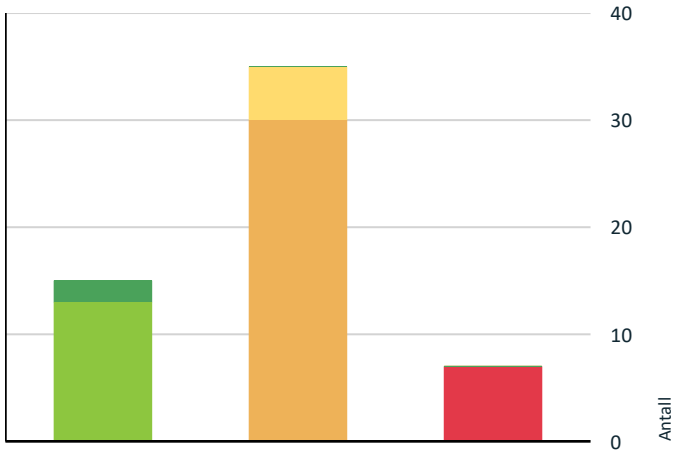
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Uthus

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

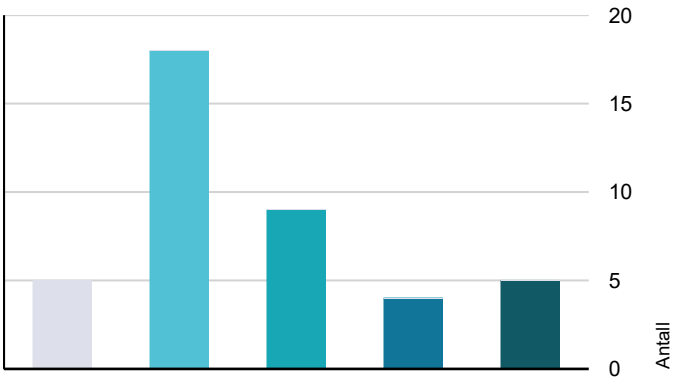
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I rapporten nevnes det ikke små sår og rifter i overflatene da generell bruksslitasje må påregnes. Større avvik vil forøvrig være nevnt under de respektive poster. Eventuelle avvik i forhold til plan og bygningsloven, godkjente tegninger, bruksendringer, mulig skjult svikt i konstruksjoner og opplysninger vedrørende forsikringsforhold er ikke vurdert i denne sammenhengen, heller ikke eventuelle regulerings bestemmelser i området.Vurderingen er under forutsetning av at alle produkter og løsninger benyttet i boligen er godkjent i.h.h.t gjeldende forskrifts krav og pre aksepterte ytelser/løsninger. Om befaringen er gjennomført på vinterhalvåret og snøforhold begrenser vurderingen, er ikke fallforhold vedrørende terreng/bygningsmassen vurdert.Takstrapporten er takstfirma sin eiendom til taksthonorar er betalt og kan ikke benyttes uten takstmann sitt samtykke.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad 4 > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger — Gå til side
- Utvendig > Utvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn — Gå til side
- Innvendig > Radon — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Bad 4 > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Loft etasje > Bad > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Loft etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Loft etasje > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Loft etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Loft etasje > Bad 2 > Ventilasjon — Gå til side
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Spesialrom > Loft etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vannledninger — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg — Gå til side
- Tomteforhold > Drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Våtrom > Loft etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Loft etasje > Bad 2 > Overflater Gulv — Gå til side
- Våtrom > Loft etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt — Gå til side
- Våtrom > Loft etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1913

Kommentar
Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.no og ombygget/tilbygget på ca. 70/80 tallet

Standard
Bygningsmassen har en generell grei standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold
Bygningsmassen har et generelt greit vedlikehold ut ifra bygningens referanse nivå.

Tilbygg / modernisering		
2019	Modernisering	Varmepumpe montert
2012	Modernisering	2 av våtrom i loftetasje pusset opp
2023	Modernisering	Utbedret deler av drenering/overvannsledning mot syd/vest. (2023/2024)
2024	Modernisering	Skiftet noe utvendig kledning og malt mot vest.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Plastbelagte/lakkerte stålplater montert på lekter for lufting som taktekking. Taktekking er fra ca. 90 tallet og besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Noe avflassing på overflater og noe rust dannelser ved innfesting, overflater etc. registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Noe vedlikehold vil kunne påregnes i mer eller mindre grad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av brennlakkert aluminium med tilhørende beslag. Snøfangere montert på deller av tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har tradisjonell tømmerkasse og isolert bindingsverks konstruksjon med vindtette plater/vindsperre, isolasjon, lekter og utvendig liggende kledning med behandlet overflater. Konstruksjonen bærer ikke preg av svakheter eller svikt som det visuelt og med enkle målinger kan avdekkes på takserings tidspunktet ved tilfeldige stikkprøver, men noe retningsavvik/loddavvik kan forekomme i mer eller mindre grad. Deler av konstruksjon er mer enn 100 år og som må tas hensyn til ved vurderingen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Stedvis er utvendig kledning noe nærme terreng mot nord/vest og nor værslitasje registrert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Musebånd/lusing må etableres.

Noe utbedring og vedlikehold av utvendig kledning kan påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport









TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Plassbygget luftet sperre konstruksjon med undertak av rupanel, papp og lekter for taktekking. Takkonstruksjon vurderes å være utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift for bygningen på oppførings tidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist andre avvik:

Det er etablert luftespalte langs rafter, men ukjent utførelse av luftesjikt i selve takkonstruksjon/skråtak over innredet areal. Noe råteskader på vindskier registrert.

Konsekvens/tiltak
• Lufting/ventilering bør forbedres.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ytterligere undersøkelser av luftesjikt over innredet areal og noe utbedring av råte skader på vindskier kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Vinduer fra forskjellige tidsepoker ca. 1978/1988, samt ett vindu skiftet mot syd i 2023.

TG 1 Vinduer - 2

Takvinduer av type Velux eller tilsvarende montert i trapperom.



TG 2 Dører

Behandlet ytterdør til hovedinngang, bi inngang og kjeller inngang, samt balkongdør i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Labankport til kryprom/garasje i kjeller etasje. Ytterdører/balkongdør er fra forskjellige tidsepoker.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Labankport til garasje og ytterdør til kjellerinngang må påregnes noe vedlikehold og justeringer.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000







TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget veranda i 1. etasje delvis med betongdekke, delvis av impregnerte bjelker med impregnert dekke og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av grunnmur/tre søyler og støpte punkt fundament. Utkraget veranda i loftetasje av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av ståldrager med forankring opp i mønedrager i senter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe forvitring i betongdekke og delvis skader i randsoner registrert med årsak i korrosjon fra armering og alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe tiltak med utbedring av skader på betong dekke/randsoner kan påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000









TG 2 Utvendige trapper

Støpt trapp til hovedinngang, kjeller inngang og veranda med ubehandlet overflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Noe sprekker/riss og skader registrert på trapper i betong.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Noe utbedringer av skader på betongtrapper må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000









TG 3 Andre utvendige forhold

Skjermtak over hovedinngang mot vest med taktekking av asfaltpapp, sluk, parapet beslag montert på bærende konstruksjon av H-bjelke med stålsøyle på fundament til støpt trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert lekkasje ved taknedløp/sluk med påfølgende skader på underliggende panel kledning.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Skadeårsak må undersøkes nærmere og årsak/følgeskader utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har laminat, parkett, vinylbelegg og flis på gulv, malt strie/tapet, panel, behandlet plater, våtromsplater og flis på vegger og malte tak/takplater og panel i tak med tilhørende listverk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning/stubbloft kledning. Støpt dekke på del mot syd med underliggende sundolitt plater. En vurderer at bjelkelag konstruksjon, kvalitet og dimensjonering er utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunktet. Lokale svanker/buler ved bæreveggger og øvrige oppleggs punkt kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

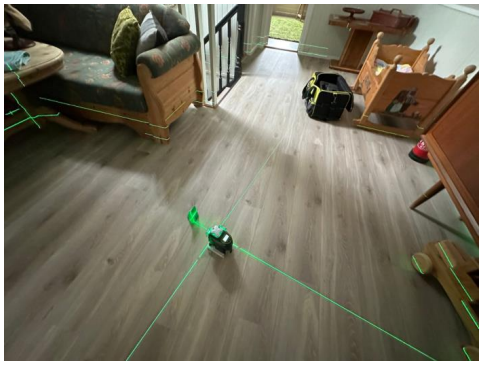
Deler av gulvkonstruksjon er understøttet i kryprom med tre søyler direkte på grunn. Mangler delvis underliggende kledning i laveste del av krypkjeller og hvor isolasjon henger noe ned.

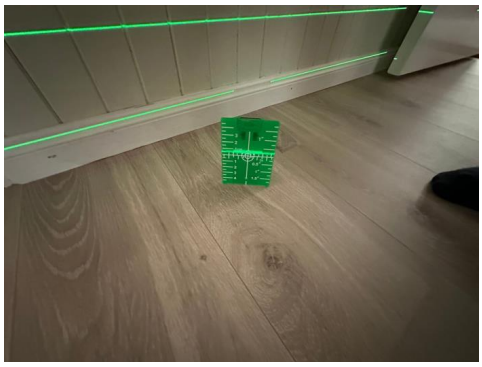
Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tilstandsrapport

Noe fuktsikring av tre søyler direkte på grunn kan påregnes. Isolasjon henger noe ned i deler av stubbloft og må påregnes utbedret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







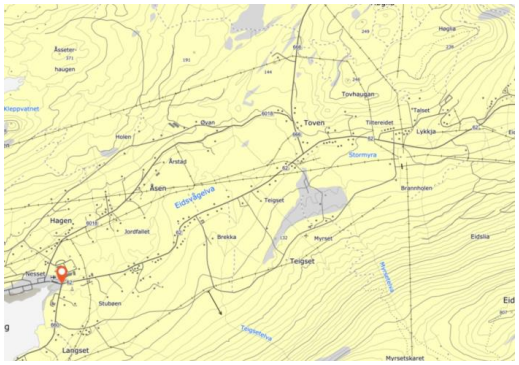
TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Pipe og ildsted

Teglstein pipe med heldekkende beslag over tak og sotluke montert i krypkjeller. Vedovn montert i stue med stålplate på gulv og pusset/malt brannmur/pipe.



TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbloft, samt sundolitt under del med betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Krypkjeller har synlig vann på grunn, mye fukt og begrenset med ventilering/luftskifte.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.
• Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport







TG 1 **Innvendige trapper**

Boligen har innvendig trapp med malte vanger, vinylbelegg i trinn og tilhørende rekkverk/spilevegg.





TG 1 **Innvendige dører**

Boligen har malte glatte dører innvendig med tilhørende listverk.

TG 1 **Andre innvendige forhold**

Kne kott etablert på hver side i loftetasje med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og tak.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Generell**

Våtrom er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Bad har flis på gulv med sluk og varmekabler, flis på vegger og panel i tak/takplater med tilhørende listverk. Malt glatt innredning med heldekkende servantplate, høyskap og overskap med speilfronter. Toalett, nedfelt servant og dusjhjørne med glassdører montert med tilhørende armaturer. Naturlig avtrekk via ventil i vegg uten tilluft etablert.

Årstall: 1990 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

En samlet TG 3 på våtrom er satt ut i fra alder på tettesjikt, datidens produkt, svake fuger, avvik fallforhold og manglende dokumentasjon hvor bad må påregnes total renovert, selv om rommet tilsynelatende fungerer greit med dagens sanitær løsning, avviker det fra krav i gjeldende forskrift for våtsoner og det er derfor ingen garanti for gjenværende levetid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (fuktsikret våtsone). Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav med bakgrunn i det som er registrert.

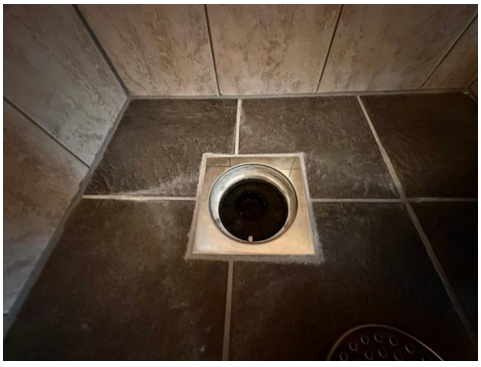
Konsekvens/tiltak

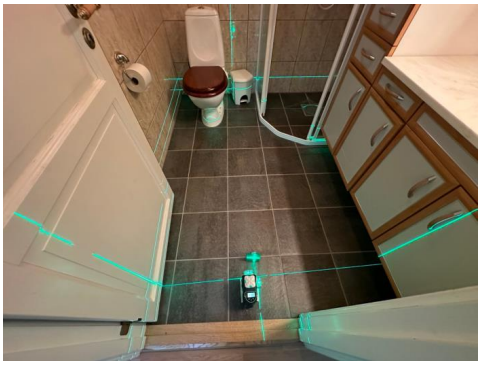
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En gjør oppmerksom på at kostnads estimater er vurdert etter den samme eller tilsvarende samme standard som med dagens løsning som ett minimumskrav for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000









1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt, samt kontroll fra underliggende krypkjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD 2

TG 3 Generell

Våtrom er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Bad har flis på gulv med sluk og varmekabler, flis på vegger og panel i tak med tilhørende listverk. Malt profilert møbel innredning med heldekkende servantplate, overskap og speil. Toalett, nedfelt servant og dusjhjørne med glassdører montert med tilhørende armaturer. Naturlig avtrekk via ventil i vegg uten tilluft.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 på våtrom er satt ut i fra alder på tettesjikt, datidens produkt,registrerte avvik, registrert fukt og manglende dokumentasjon hvor bad må påregnes total renovert, selv om rommet tilsynelatende fungerer greit med dagens sanitær løsning, avviker det fra krav i gjeldende forskrift for våtsoner og det er derfor ingen garanti for gjenværende levetid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (fuktsikret våtsone). Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav med bakgrunn i det som er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En gjør oppmerksom på at kostnads estimater er vurdert etter den samme eller tilsvarende samme standard som med dagens løsning som ett minimumskrav for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjons og pigg målinger er foretatt med Flir MR277 i våtsoner og underliggende krypkjeller, hvor fukt er registrert ved sluk.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD 3

TG 3 Generell

Våtrom er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Bad har flis på gulv med sluk og varmekabler, flis på vegger og panel i tak med tilhørende listverk. Bad innredning med finer fronter, heldekkende servantplate, sideskap, overskap og speil. Toalett, nedfelt servant og dushjørne med glassdører og tilhørende armaturer montert. Naturlig avtrekk via ventil i vegg uten tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 på våtrom er satt ut i fra alder på tettesjikt, datidens produkt, registrert lekkasje ved sluk, avvik fallforhold hvor sluk ligger på høyeste punkt, ukjent overgang avløp fra servant i gulv, behov for re fuging og manglende dokumentasjon hvor bad påregnes total renovert, selv om rommet tilsynelatende fungerer greit med dagens sanitær løsning, avviker det fra krav i gjeldende forskrift for våtsoner og det er derfor ingen garanti for gjenværende levetid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (fuktsikret våtsone). Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav med bakgrunn i det som er registrert.

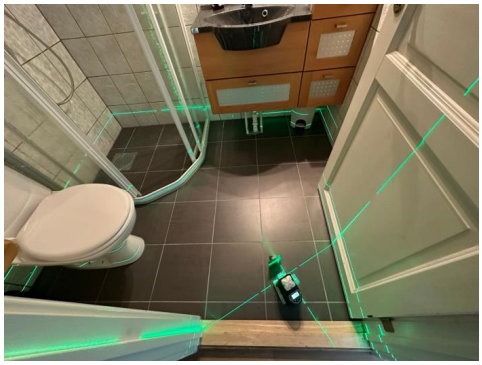
Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En gjør oppmerksom på at kostnads estimater er vurdert etter den samme eller tilsvarende samme standard som med dagens løsning som ett minimumskrav for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD 3

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Indikasjons og pigg målinger er foretatt med Flir MR277 i våtsoner og underliggende krypkjeller, hvor fukt er registrert ved sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD 4

TG 3 Generell

Våtrom er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Bad har flis på gulv med sluk, våtromsplater på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Bad innredning med finer/folie fronter, overskap, høyskap og speil. Toalett, servant og dusjnisje med pvc vegg/dør og tilhørende armaturer montert. Elektrisk vifte montert på vegg uten tilluft etablert.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 på våtrom er satt ut i fra alder på tettesjikt, datidens produkt, skader på flis, avvik fallforhold, avvik våtromsplater og manglende dokumentasjon hvor bad/vaskerom påregnes total renovert, selv om rommet tilsynelatende fungerer greit med dagens sanitær løsning, avviker det fra krav i gjeldende forskrift for våtsoner og det er derfor ingen garanti for gjenværende levetid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (fuktsikret våtsone). Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav med bakgrunn i det som er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

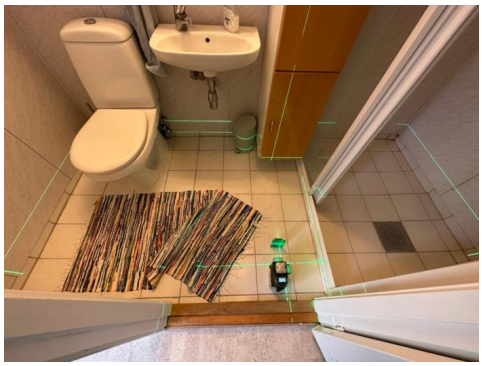
En gjør oppmerksom på at kostnads estimater er vurdert etter den samme eller tilsvarende samme standard som med dagens løsning som ett minimumskrav for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD 4

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegg og delvis med tømmerkasse.

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt. Våtsoner er i tillegg kontrollert fra krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Våtrom er utført før teknisk forskrift av 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Vaskerom har flis på gulv med sluk, våtromsplater på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med tilhørende armaturer og elektrisk vifte i vegg uten tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En samlet TG 3 på våtrom er satt ut i fra alder på tettesjikt, datidens produkt, avvik ved fallforhold, avvik ved utførelse av våtromsplater, skade i takplater og manglende dokumentasjon hvor vaskerom må påregnes total renovert, selv om rommet tilsynelatende fungerer greit med dagens sanitær løsning, avviker det fra krav i gjeldende forskrift for våtsoner og det er derfor ingen garanti for gjenværende levetid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (fuktsikret våtsone). Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav med bakgrunn i det som er registrert.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

En gjør oppmerksom på at kostnads estimater er vurdert etter den samme eller tilsvarende samme standard som med dagens løsning som ett minimumskrav for å oppfylle gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegger og gulv moot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT ETASJE > BAD

Generell

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



LOFT ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har flis på vegger og malte innvendige tak/takplater med tilhørende listverk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LOFT ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.

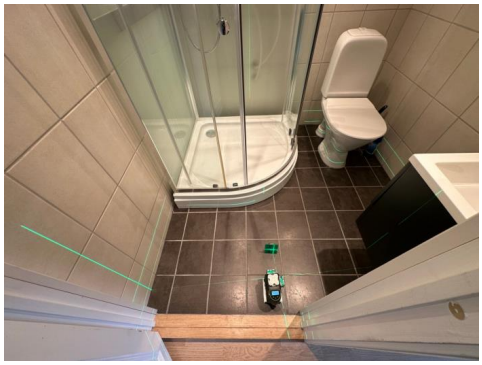
Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sluk ligger på høyeste punkt.

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000





LOFT ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plast sluk plassert under dusjkabinett og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Under 10 000



LOFT ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, toalett og dusjkabinett med glassdører med tilhørende armaturer montert.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



LOFT ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i tak/vegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

LOFT ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegg/knevegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT ETASJE > BAD 2

Generell

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



LOFT ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har flis på vegger og malte innvendige tak/takplater med tilhørende listverk.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

LOFT ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

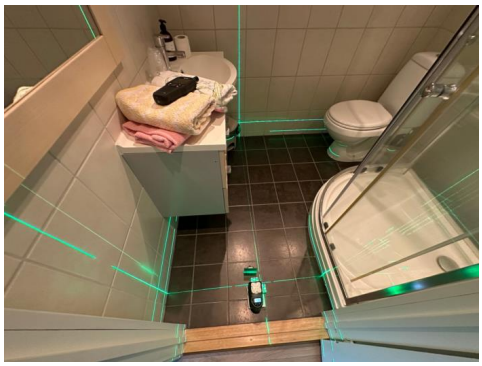
Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



LOFT ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Bad har plast sluk plassert under dusjkabinett og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



LOFT ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og speil. Nedfelt servant, toalett og dusjkabinett med glassdører og tilhørende armaturer montert.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Åpning i vegg rundt avløp fra servant bør tettes bedre da dette er definert som våtsone

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000



LOFT ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i tak/vegg uten tilluft.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone ligger mot yttervegg, knevegg og delvis med tømmervegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken har laminat på gulv, malt strie/tapet på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte, profilerte fronter, laminat benkeplater og benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin med tilhørende armatur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet levetid på trykkutsatt ledningsnett til kjøkken er gått og skader kan oppstå på eldre ledningsnett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert med avtrekk ført til yttervegg/luftelyre.

SPESIALROM

LOFT ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalett rom har vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk. Hvit glatt overskap og speil montert. Toalett og servant med tilhørende armatur. Toalettrom har eldre støpjern sluk og røropplegg for dusjarmatur.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Andre tiltak:

Det bør ikke etableres dusj i rommet da våtromsplater ikke har en tilstrekkelig utførelse mot gulv og tettesjikt/sluk er av eldre dato. Noe oppgradering vil kunne påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Bygningen har trykkutsatt ledningsnett for vannbringere i kobber rør, delvis med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stedvis noe dårlig feste/klamring av trykkutsatt ledningsnett i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Noe mindre utbedring og tiltak vil kunne påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport





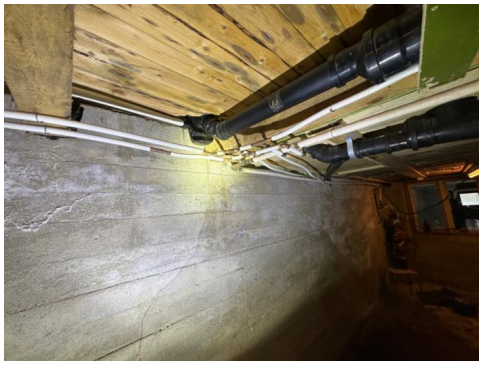
TG 2 Avløpsrør

Bygningen har ledningsnett for avløp og sluker av plast og noe soilrør. Ledningsnett i grunn er også utført i plast så langt dette var mulig å registrere ved befaring. Eldre støpjern sluk på toalett rom i loftetasje.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad









TG 2 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak og noe spalte ventiler i vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

I tillegg bør det etableres ytterligere ventilering av krypkjeller for å redusere risikoen ved følgeskader av fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe montert.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Varmtvannstank

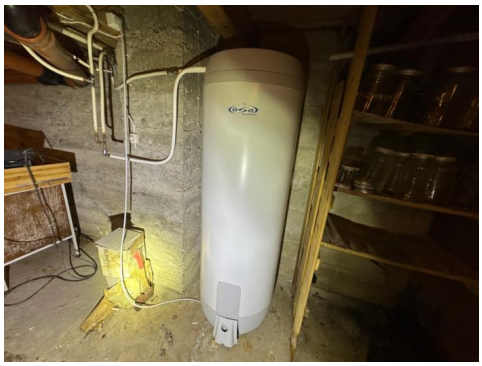
Bygningen har 300 liters varmtvannstank montert i krypkjeller. Varmtvannstank er skiftet senere år, men årstall er ukjent.

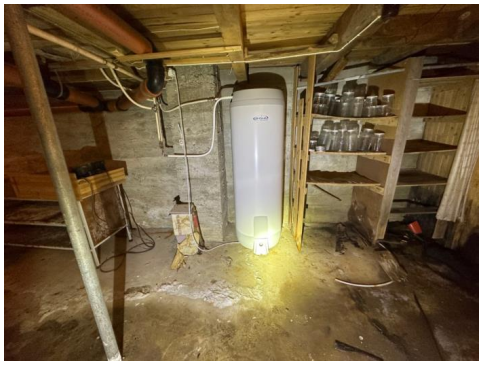
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er krav om fast el. tilkobling for varmtvannstanker over 1500 watt.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 2 Andre installasjoner

Eldre brønn etablert i krypkjeller og som har selvregulerende avrenning når den blir full ved at vann renner utover i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak bør vurderes for en annen løsning for avrenning fra brønn da dagens løsning bidrar betydelig til ett fuktig miljø i krypkjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter montert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1970 Ukjent om det har vært foretatt eller i hvilket omfang det har vært utført arbeider på el. anlegg etter bygge år. Noe arbeider har vært utført i forbindelse med renovering og dokumentasjon bør innhentes.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Ingen samsvarserklæring foreligger pr. dato.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Om ikke samsvarserklæring kan fremskaffes bør kontroll gjennomføres.

Generell kommentar

Estimert kostnad er kun for kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

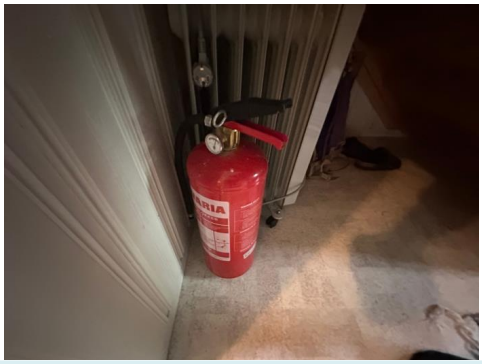
Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke vurdert utover det visuelle og for de bygningsdeler som det var mulig å kontrollere ved tilfeldige stikkprøver ved befaring. Dokumentasjon på brannkonsept, rømningsplan og detaljeprosjektering bør innhentes om mulig. Det vil sannsynligvis være flere krav til branncelle inndeling som bør undersøkes nærmere og dokumenteres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sand/morene og leirholdige masser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.

Tilstandsrapport



TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og overvannsledning i sannsynligvis pvc materiale med drenerende masser. Dreneringen og overvannsledning er fra ukjent årstall og vedlikeholds intervall er ukjent. Drenering og fuktsikring utbedret mot sydvest i 2023/2024 ifølge eier.

Vurdering av avvik:
• Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er registrert en del fukt og stående vann over laveste gulv i krypkjeller som tyder på at drenering og fuktsikring ikke fungerer optimalt.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
• Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betong/sparesteinsmur og blokk stein delvis på bærende bygningsdel av støpte stripe fundamenter under grunnmur. Grunnmur er pusset utvendig og innvendig åpen og ubehandlet konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





Tilstandsrapport









TG 2 Forstøtningsmurer

Støpt mur i betong/blokk stein mot terreng ved kjeller nedgang med rekkverk og terrengmur langs sydøst side av uthus utført med pre fabrikkert betong stein.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Noe setninger og riss/sprekker i mur mot terreng ved kjellerinngang registrert, samt mindre avvik på fundamentering til terrengmur av pre fabrikkert betongstein.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Skader på mur ved kjeller inngang må påregnes noe tiltak/utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 0 Terrengforhold

Tomten er opparbeidet med asfaltert vei og parkering.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig avløpsrør fra bolig av plast, vannledning av kobber/plast (PEL) og privat slamavskiller/klarningskum med sandfiltrerings grøft etablert. Privat vannforsyning sammen med ca. 25 andre eiendommer tilknyttet samme anlegg.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

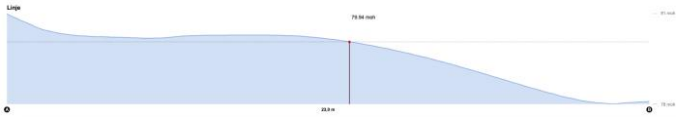
Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

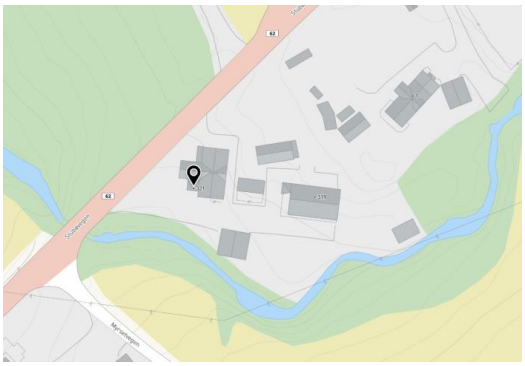
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre tomteforhold

Tomten har en høydeforskjell fra tomtegrense nord til tomtegrense syd på ca. 3 meter i fallende retning mot syd.

Tilstandsrapport





Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

241 m²/241 m²

Enebolig: Trapperom, 2 Stuer, 7 Soverom, 6 Bad, Toalettrom, Entré, Gang, Bod, Kjøkken, Vaskerom, Kryperom

Andre bygg: Uthus
Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 100 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 750 000**

Markedsvurdering
I vurderingen av markedsverdien er det hensyntatt forhold ved og rundt eiendommen, støy og vesentlige forhold som avkjøring og tilkomst. Eiendommens antatte markedsverdi er fastsatt etter en samlet vurdering av tomtens beskaffenhet, eiendommens beliggenhet (spredt bebyggelse) og forventet etterspørsel i dagens marked. Vurderingen er utført etter befaring av eiendommen og en vurdering av sammenlignbare eiendommer som er omsatt senere år i samme område. Noe begrenset med sammenlignbare eiendommer med tilsvarende utforming som den aktuelle eiendommen. Planløsning tilsier mulighet for utleie og leieinntekter.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stubøvegen 9 ,6460 EIDSVÅG I ROMSDAL 133 m² 1955 3 sov		2 950 000				**22 180**
2	Stubøvegen 106 ,6460 EIDSVÅG I ROMSDAL 148 m² 1946 2 sov		1 650 000				**11 149**

Om sammenlignbare salg
Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige utgifter	Kr.		14 500
Forsikring	Kr.		5 500
Årlig vedlikehold	Kr.		14 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**34 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 250 000
Påkostninger med varmepumpe, 2 nye bad osv.	Kr.		450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 350 000**

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.		**120 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 470 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**650 000**

Kommentar
Tomte verdi er inkludert opparbeiding av vei, vann og kloakk, strøm og utgraving av bygge grube klart for etablering av bygning.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

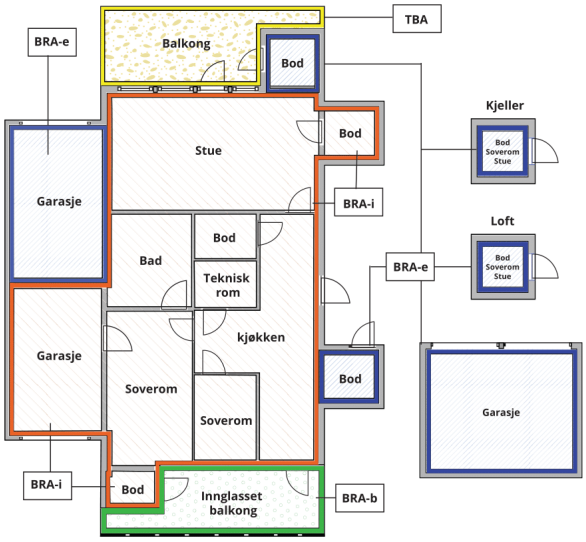
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft etasje	68			68	9
1. Etasje	128			128	29
Krypkjeller	45			45	
SUM	**241**				**38**
SUM BRA	**241**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft etasje	Trapperom , Stue , Soverom , Soverom 2, Bad , Soverom 3, Bad 2, Toalettrom , Soverom 4		
1. Etasje	Entré , Stue , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Bad 2, Soverom 3, Bad 3, Bod , Kjøkken , Bad 4, Vaskerom		
Krypkjeller	Kryperom		

Kommentar

Utkraget veranda på begge plan og inngangsparti er regnet som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Viser til kapittel 11 i brannforskriften hvor vurderingen skal være ut i fra dagens forskrift. Dokumentasjon på brannkonsept bør innhentes om mulig, spesielt for avstand til nabo bygning, tiltak med utvendig brannsmitte i fasader og innvendig branncellebegrensende vegg. Ukjent hvordan brannkonseptet for bygningen er utført eller om dette foreligger pr. dato.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Bod er regnet som S-areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	193	48
Uthus	0	27

Kommentar

Enebolig	Bod og målbart areal i krypkjeller er regnet som S-areal. Deler av krypkjeller er ikke ett målbart areal.
Uthus	Bod er regnet som S-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2024	Endre Eikrem	Takstingeniør
	Laila Hårberg Stokke/Per Terje Stokke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	235	7		0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Stubøvegen 321

Hjemmelshaver

Stokke Laila Hårberg, Stokke Per Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvåg, Molde kommune med forholdsvis kort vei til skoler, barnehage og Eidsvåg sentrum med offentlige kontorer og butikker. Eiendommen ligger noe nærme vei langs nordside.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning/vannverk.

Tilknytning avløp

Privat avløp/klarningskum med filtreringsgrøft

Regulering

Regulert område/areal plan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfaltert vei og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste servitutter eller andre rettigheter registrert på eiendommen så langt dette er dokumentert.

Kommuneplan

Arealplan.

Bebyggelsen

Enebolig/pensjonat med saltak oppført i 1913 og tilbygget/ombygget på ca. 80 tallet. Bygningen består av krypkjeller, 1. etasje og loftetasje. Yttervegger i kjeller etasje er oppført i mur-verk/betong som er pusset utvendig, på innside stort sett åpen konstruksjon og ubehandlet overflater. Gulv på grunn av stedlige terrengmasser og mindre parti med betong uten fuktsperre og isolasjon. Etasjeskille er oppført med tre bjelkelag med undergulv og underliggende stubbloft kledning. Yttervegger over grunnmur er oppført i tradisjonelt bindingsverk med noe isolasjon, rupanel/asfaltplater, papp og lekter, på ytterside kledt med liggende falset kledning, på innside, isolert med plate/panel. Tak konstruksjon er oppført av luftet, plassbygget sperre konstruksjon med undertak, papp og lekter for taktekking, på innside noe isolert med plate/panel, på ytterside tekket med lakkerte profilerte stålplater med tilhørende takrenner. Vinduer og balkongdør med isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Isolert ytterdør til hovedinngang og bi inngang med tilhørende listverk og beslag. Utkraget veranda i 1. etasje, delvis med betongdekke og delvis impregnerte bjelker med impregnert dekke og tilhørende rekkverk. Støpt trapp til hovedinngang mot vest, kjeller inngang og bi inngang mot øst.

Siste hjemmelsovergang

År

1996

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår
1990

Kommentar
Ifølge eier

Standard
Bygningsmassen har en generell enkel standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold
Bygningsmassen har et generelt Noe vedlikeholdsbehov ut ifra bygningens referanse nivå.

Beskrivelse
Frittliggende uthus med pulttak oppført på grunnmur av betong på støpte stripe fundament, tradisjonelt bindingsverk med spikerslag/lekter for utvendig liggende falset kledning med behandlet overflater. Plassbygget sperre konstruksjon med undertak av plater, papp og lekter for taktekking av profilerte stålplater uten takrenner. Vinduer med isolerglass og 2 stk. leddporter med behandlet overflater montert. Innvendig uthus med bjelker og undergulv på grunn, ubehandlet betong og åpen konstruksjon på vegger og åpen konstruksjon i tak. Noe vedlikeholdbehov av overflater generelt, montering av takrenner, montering av dører i gavl vegger, mindre loddavvik på ringmur mot nordvest og terrasse mot syd registrert, samt lavt rekkverk i.h.h.t dagens forskriftskrav. Bygningen har enkel steintrapp i terreng mot sydvest og terrengmur av pre fabrikkert betongstein.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	01.06.2023		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.06.2023	El. anlegg for hele bygningen	Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige påbud/krav	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2023		Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Egenerklæring

Stubøvegen 321, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL

27 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stubøvegen 321	Stubøvegen 321	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1996

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

01.06.2023

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75, 6667514

Informasjon om selger

Hovedselger

Stokke, Tor Johan Hårberg

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Installering av tett dusjkabinett i 2 etasje. Viser til Tilstandsrapport side 21,22 og 23.

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet bordkledning på yttervegg til bad. Utført av eier, har fagbrev som tømrer.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

meg selv

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet bordkledning på yttervegg til bad. Utført av eier, har fagbrev som tømrer.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

meg selv

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**

2024

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye port dører til garasje. Utført av eier, har fagbrev som tømrer.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

meg selv

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det er en gammel brønn i kjeller

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2024

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt rør fra hjørne Øst Vest til bekk

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Anders Svenslid A/S

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet jordfeil bryter i sikringsskap etter kontroll.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bradset A/s

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Branhola Vannverk

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Se Tilstandsrapport side 28 og 29.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94471501

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Stokke, Tor Johan Hårberg	**2025-01-27**

Identification

bankID Stokke, Tor Johan Hårberg

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Stokke, Tor Johan Hårberg	27/01-2025 21:09:02	BANKID

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Stubøvegen 321, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 235, Bruksnummer 7 i 1506 MOLDE kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	15.01.2025 kl. 20.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	15.01.2025 kl. 20.30

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1996/3175-1/60 24.04.1996

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
STOKKE LAILA HÅRBERG
FØDT: 20.06.1959 IDEELL: 1/2
STOKKE PER TERJE
FØDT: 31.08.1955 IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1979/10805-1/60 08.05.1979

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Vegvesenets betingelser vedtatt

GRUNNDATA

1913/900101-1/60 28.11.1913

REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 1506 GNR: 235
BNR: 4

1998/7987-1/60 16.10.1998

REGISTRERING AV GRUNN
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 1506 GNR: 235
BNR: 27
I tillegg utskilt fra bnr 14 og 23

2020/1437755-1/200 01.01.2020 00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1543 GNR: 35 BNR: 7

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Eiendom 1506-235/14

Eiendommen har ingen adresse
MOLDE KOMMUNE

Skriv ut | Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken | Bestill dokumenter



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Type	Grunneiendom	Koordinater	6981194 149673 (32633)
Kommune	1506 MOLDE	Areal	0 m²
Gårdsnummer	235	Historisk oppgitt areal	0 m²
Bruksnummer	14	Arealmerknad	
Festegrunner	Nei	Under sammenslåing	Nei
Seksjonert	Nei	Grunnforurensing	Nei
Bruksnavn	Skogduft ii	Kulturminner	Nei
Tinglyst	Ja	MUF	Nei
		Grunnerverv	Nei
		Jordskifte krevd	Nei

Adresser (0)

Bygninger (0)

Teiger (1)

TYPE	KOORDINATER	AREAL	MERKNADER
Eiendomsteig Teig med flere matrikkelenheter	6981194 149673 (32633)	1 446,5 m²	

Teiger på eiendommen


Stubøvegen
SE EIENDOMSINFORMASJON
Kommunenr. 1506
Kommune MOLDE
Gårdsnr. 235
Bruksnr. 14
Festenr. 0
Seksjonsnr. 0
Type Grunneiendom
Tilknyttede eiendommer
MARKER EIENDOM
LUKK
VIS MER INFORMASJON
321
Stubøvegen 319
235 / 7, 14
235 / 9
235 / 23
10 m
Kartverket


Myrsetvegen
SE EIENDOMSINFORMASJON
Kommunenr. 1506
Kommune MOLDE
Gårdsnr. 235
Bruksnr. 23
Festenr. 0
Seksjonsnr. 0
Type Grunneiendom
MARKER EIENDOM
LUKK
VIS MER INFORMASJON
62
Myrsetvegen
10 m
Kartverket

Kartverket

Ofte stilte spørsmål

Eiendom 1506-235/23

Eiendommen har ingen adresse
MOLDE KOMMUNE

Skriv ut | Søk på nytt

Informasjon fra grunnboken

Se hva som er tinglyst på eiendommen

Vis grunnboken | Bestill dokumenter



Informasjon fra matrikkelen

Eiendom

Adresser (0)

Bygninger (1)

Teiger (1)

TYPE	KOORDINATER	AREAL	MERKNADER
Eiendomsteig	6981172 149652 (32633)	639,6 m²	

Teiger på eiendommen

Informasjon fra kommunen

Selger av Stubøvegen 321, 6460 EIDSVÅG I ROMSDAL har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

10. AREALBRUKSBESTEMMELSER

BINDENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALBRUKEN

Rettsvirkningen for kommuneplanen sin arealdel gjelder landareal og sjøarealene innenfor kommunegrensa når kommunestyret har vedtatt planen.
De utfyllende planbestemmelsene er juridisk bindende for arealbruken (jmf. PBL § 20-4, 2 ledd, 1 setning) mens retningslinjene er orienterende.

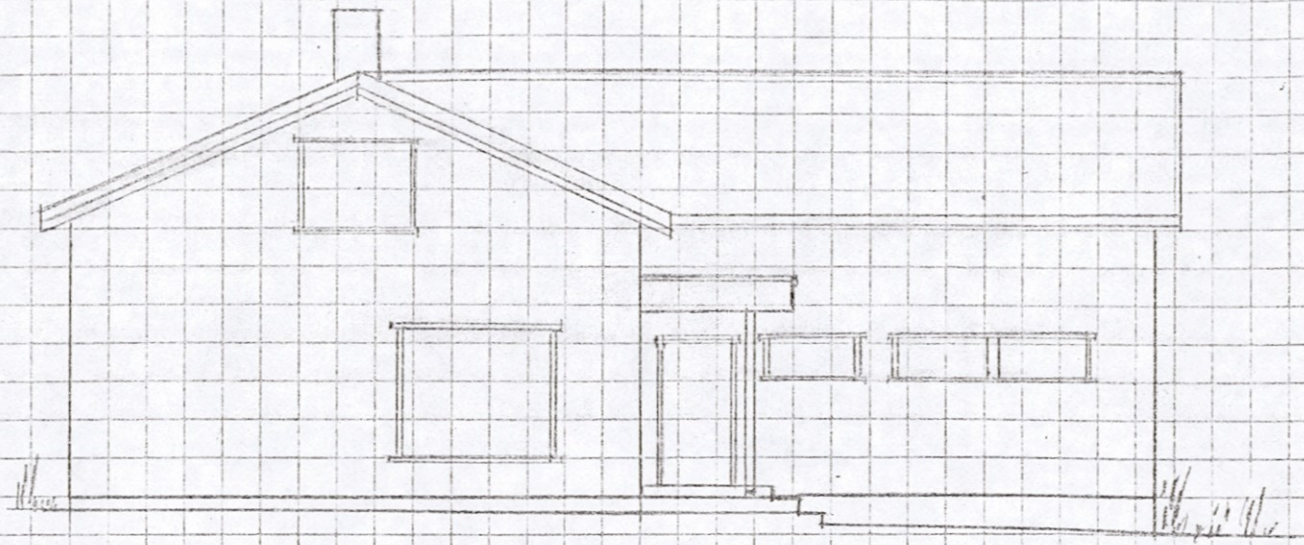
PLANBESTEMMELSER	RETNINGSLINJER
Sikkerhet Før utbygging skal alle former for risiko vurderes.	Jfr, Møre og Romsdal fylkes sjekkliste for ROS. ROSanalyse er ei analyse av risiko og sårbarhet. ROS skal gi grunnlag for å forebygge risiko for skade og tap av liv, helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier.
GENERELT PBL § 20-6,nr 1 og 2 Kommuneplanen skal legges til grunn ved planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Tiltak som nevnt i kapitel 20 i plan- og bygningsloven må når ikke annet er bestemt, være i samsvar med arealbruk eller regler fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder andre tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen. I henhold til kulturminnelovens bestemmelser § 14 må alle planer med tiltak i sjø vurderes av NTNU VM før det kan gjøres vedtak i planene. Dette gjelder også tiltak som ikke fremmes gjennom arealplaner.	

BYGGEOMRÅDER Innenfor disse områdene kan arbeid og tiltak som nevnt i PBL kapitel 20, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en godkjent reguleringsplan. Plankrav, PBL § 20-4, 2. ledd Bokstav b): Formkrav m.m I utbyggingsområde gjelder dette for fritidshus: - Samlet bygd areal (BYA) for fritidshus skal harmonere med nærmiljøet og avklares i planforutsetningene. - Byggehøyde skal ta hensyn til opprinnelig terreng og ikke gi uønsket silhuettvirkning eller uønsket innsyns-/utsiktsforhold - Ved valg av bygningstype skal det tas hensyn til lokal byggetradisjon, og fargebruk skal være tilpasset landskapet. Generelle bestemmelser til fritidsbebyggelse – naust - Naust er bygg med en etasje, maksimalt tillatt grunnflate 35 m^2 og 5 m mønehøyde.	Fritidsboliger brukes til overnatting i forbindelse med privat bruk. BYA er det arealet som bygningen opptar av terrenget. I bygd areal regnes med også overbygd areal. Byggeområdene består før de bygges ut stort sett av uregulert areal. I denne sammenhengen gjelder jordloven inntil arealet er regulert Naust er uthus for oppbevaring av båt, utstyr for båt og fiskeredskap. Ved planlegging av utbyggingsområder i Eikesdal, skal rapport av 24.11.2011 – *Konsekvenser for natur, kulturminner og kulturlandskap i Eikesdal*, legges til grunn.

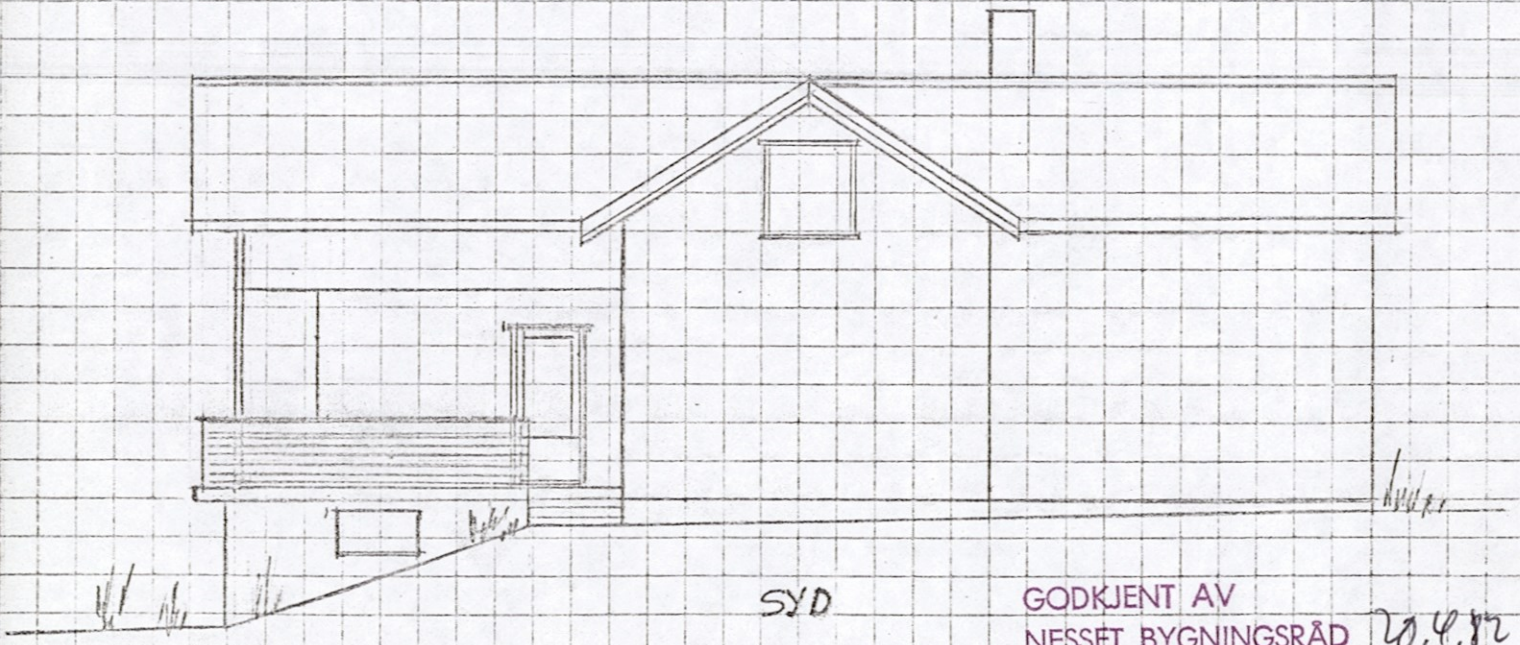
LANDBRUKS-, NATUR, OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) Plankrav, PBL § 20-4, 2. ledd. Formålet gjelder landbruks- natur og friluftsområde med nødvendige tiltak for landbruk og gårdsbasert næringsvirksomhet basert på gårdens ressurser, jfr Pbl § 11-7 nr 5. Byggeforbudet i § 1.8 gjelder ikke landbrukstiltak som er nødvendig å plassere nærmere sjøen enn 100 meter og 50 meter langs vassdrag. I områder avsatt til spredt boligbebyggelse kan det i løpet av planperioden bygges/ fradeles inntil 4 boligtomter. Ved utbygging av gruppebebyggelse i område for spredt boligbebyggelse stilles det krav om reguleringsplan ved utbygging av 5 enheter, boligbygg med tilhørende garasje. I områder avsatt til spredd boligbygging skal det ved lokalisering av boligtomt ikke fradeles eller bygges på dyrket mark, på areal med natur- og kulturminneverdier og nærmere vassdrag enn 50 meter. Bokstav e): Spesielt for fritidshus For hele kommunen gjelder forbud mot oppføring av nye fritidshus. Bokstav f): Regler for spesielle bygge- og anleggstiltak For område langs Eira/Aura, Visa, Eidsvågelva og Storelva inntil 50 meter, er det ikke tillat med bygge- og anleggstiltak. Annen avstand enn 50 meter kan fastsettes gjennom reguleringsplan, jfr Pbl 11-11 nr 5. Ved dispensasjon gjelder formkrav for naust, se punkt byggeområder. Tursti til Mardalsfossen må bygges i henhold til vilkår gitt av Fylkesmannen i M & R i brev av 31.08.2011 (Saknr 2011/894-9).	Til bokstav f) Områdene langs vassdrag er særlig viktig med tanke på friluftsliv, kulturlandskap og biologisk mangfold. Områdene er sårbare for inngrep. Det bør unngås fjerning av naturlig vegetasjonsbelte inntil 20 meter langs vassdragene Eira/Aura, Visa, Storelva og Eidsvågelva. I tillegg gjelder vann-ressurslovens § 11. Ved lokalisering og utforming skal det legges vekt på faglige kriterier fra sektorinteresser inngår: - sikkerhet (ras, flomfare) - landbruk, natur og kulturminneverdier. - friluftlivsinteresser - samferdsel/infrastruktur.

OMRÅDER FOR RÅSTOFFUTVINNING Uttak og utvidelse av eksisterende masseuttak, unntatt mindre uttak av grunneier til eget bruk, kan bare skje i henhold til godkjent reguleringsplan. Reguleringsplan skal inneholde krav om driftsplan, jfr Pbl § 11-9 nr. 1.	Driftsplan skal godkjennes av Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard.
VANNAREAL FOR ALLMENT FRILUFTSLIV	Masseuttak i vassdrag behandles etter vannressurslovens bestemmelser.
REGULERINGSPLANER Kommuneplanens arealdel er ikke rettslig bindene i områder med gjeldene reguleringsplaner. Her går gjeldene reguleringsplan fremfor kommuneplanens arealdel. Oversikt over gjeldene reguleringsplaner fremgår av kommunens planregister.	
VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET PBL § 20-4, nr 6. Til bokstav b): Avkjørsler fra fylkesveier skal legges, brukes og utformes i samsvar med den til en hver gjeldene rammeplan for avkjørsler, utarbeidet av Statens vegvesen.	
BÅNDLAGTE OMRÅDER PBL § 20-4,nr 4. Det fremgår av kommuneplankartet for hvilke områder som er båndlagt tilknyttet PBL eller annet lovverk.	- Nedslagsfelt for drikkevannskilder som er klausulert - Skytebaner - Naturvernområder - Kraftlinjer, 132 kV / 420 kV -
OMRÅDE FOR AKVAKULTUR	I disse områdene kan det tillates oppdrettsviksomhet i henhold til gitte konsesjoner.

NFFF – Sjøareal I disse områdene er det generelt forbud mot byggetiltak.	
DISPENSASJON Dispensasjon fra kommuneplanen kan gis etter reglene i § 19-2 i plan og bygningsloven.	



ØST



SYD

GODKJENT AV
NESSET BYGNINGSRÅD 20.4.82

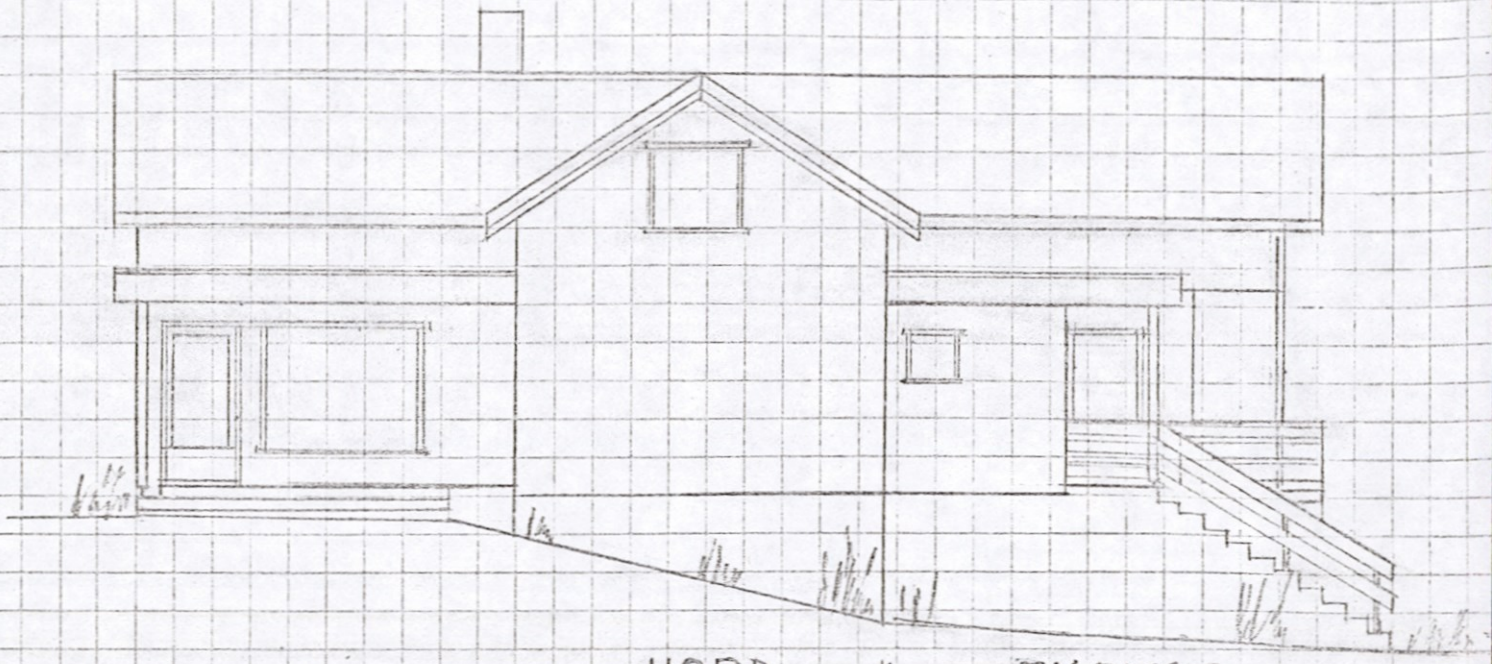
TILBYGG

RAGNHILD HÅRBERG

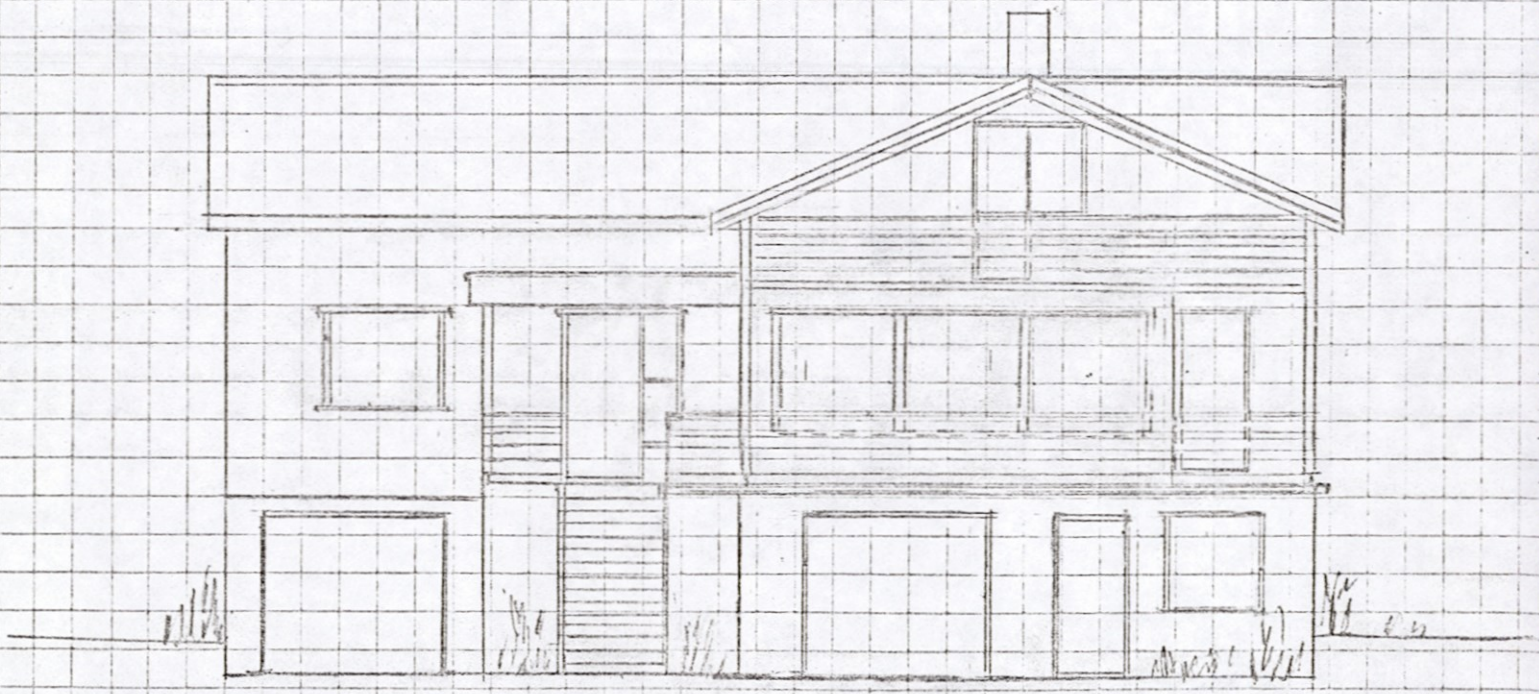
TILBYGG M= 1:100

FASADER

EIDSØRA, 22/3-82 T.H.



NORD — TILBYGG



TILBYGG

VEST

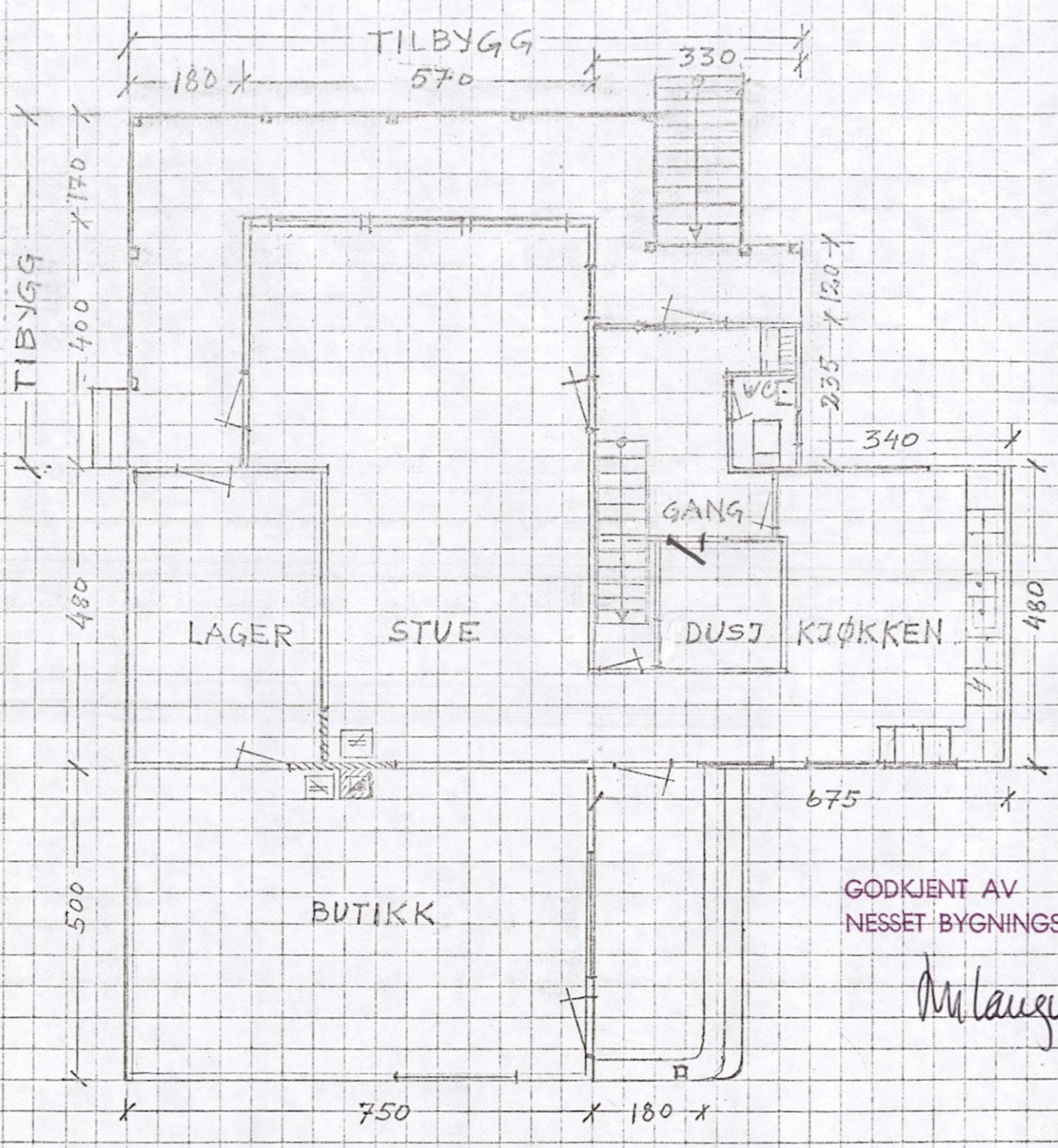
GODKJENT AV
NESSET BYGNINGSRÅD
20.4.82

RAGNHILD HÅRBERG

TILBYGG M = 1:100

FASADER

EDSØRA, 22/3-82 T. H.



PLAN I ETG.

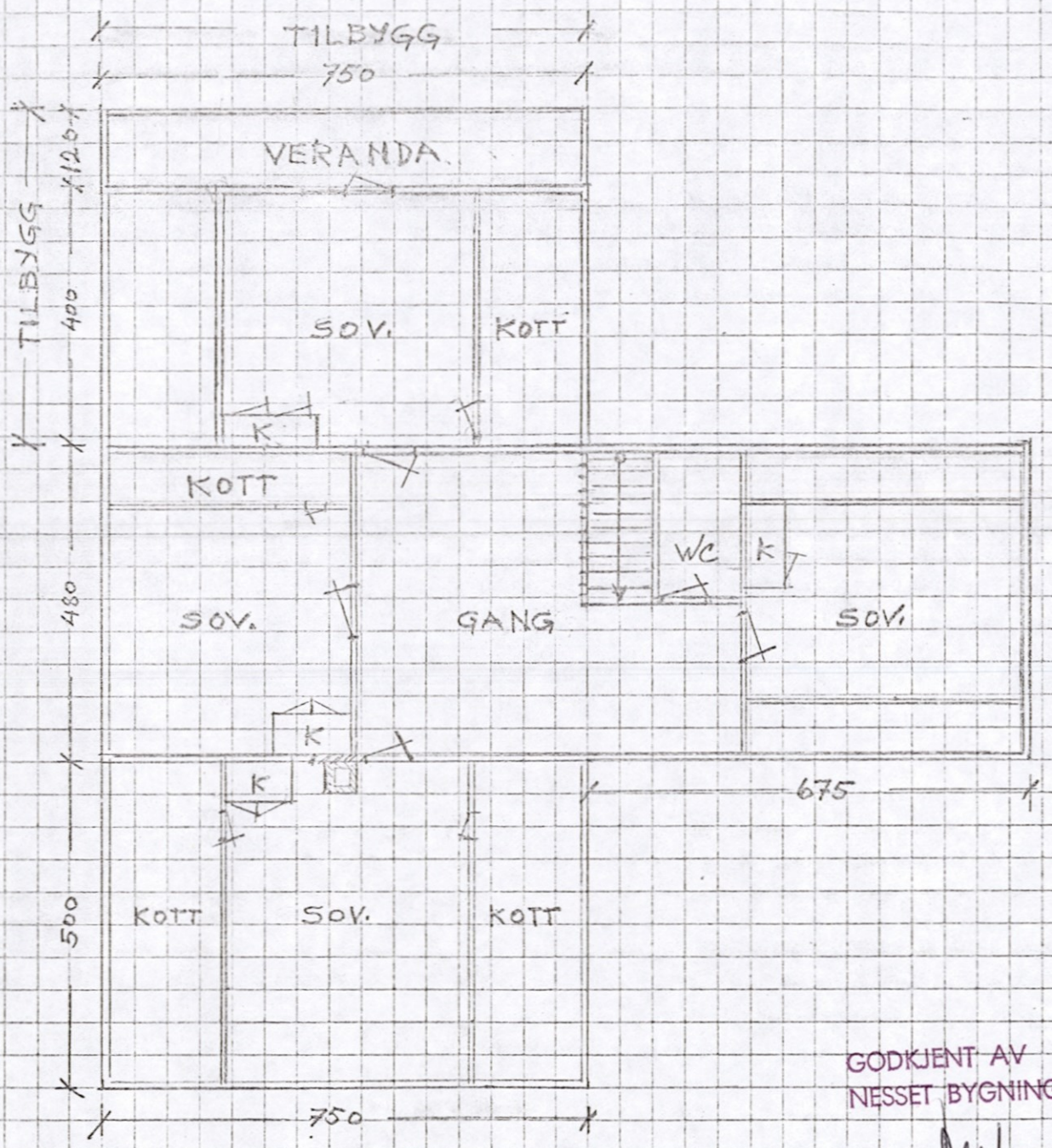
GODKJENT AV
NESSET BYGNINGSRÅD 20.4.82

RAGNHILD HÅRBERG

TILBYGG M=1:100

PLAN I ETG.

EIDSØRA, 22/3-82 T.H.



PLAN 2 ETAG.

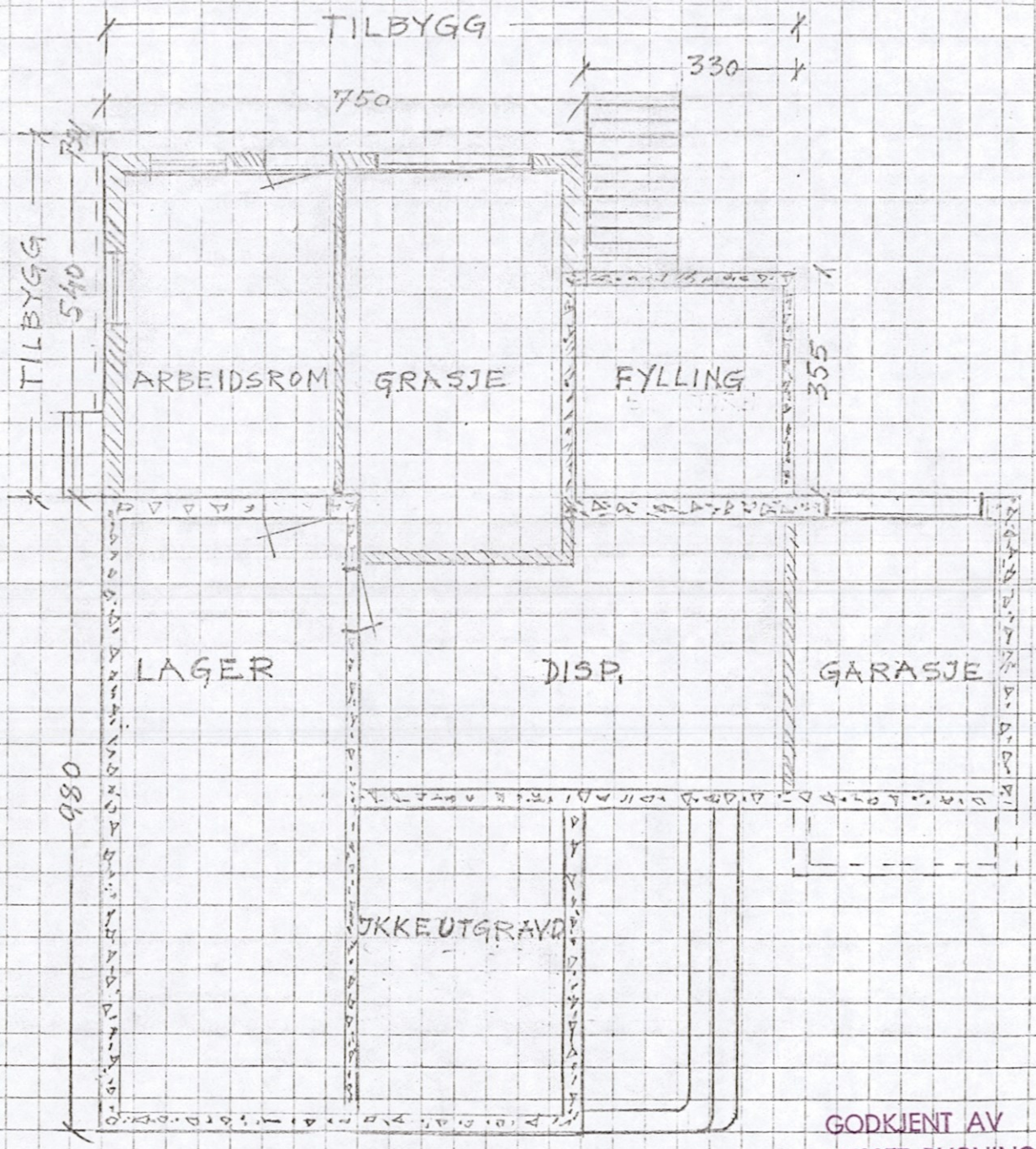
GODKJENT AV
NESSET BYGNINGSRÅD 20.4.82

RAGNHILD HÅBERG

TILBYGG M = 1:100

PLAN 2 ETG.

EIDSØRA, 22/3-82 T.H.



GODKJENT AV
NESSET BYGNINGSRÅD 20.4.82

PLAN KJELLER

RAGNHILD HÅRBERG

TILBYGG M = 1:100

PLAN KJELLER

EIDSØRA, 22/3-82 T. H.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Privat septik med tømming.
Boligen er tilknyttet privat vannverk og det koster 1200kr i året ingen vannmåler er påkrevet.
Ved spørsmål, konferer megler.

Kommunale utgifter
Kommunale avgifter er kr 14 500,- for 2024. I dette inngår gebyr for avløp, renovasjon, eiendomsskatt og feiing/tilsyn.
Boligen er tilknyttet eget vannverk og det koster 1200kr i året.
Nåværende eier har et strømforbruk som tilsvarer ca. 30293 kwh. pr. år.
Boligen har en årlig forsikringspremie på kr 5500,- kr.
Boligen er tilknyttet Sucom som leverandør av internett og har avgift på kr 709kr,- pr. mnd. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.
Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Tilstandsrapport

Garasje

Stubøvegen 319 , 6460

MOLDE kommune

gnr. 235, bnr. 23

Markedsverdi

550 000

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 0 m²



Befaringsdato: 18.12.2024 **Rapportdato:** 13.01.2025 **Oppdragsnr.:** 18174-1601 **Referansenummer:** QQ1266

Autorisert foretak: Selmax AS **Sertifisert Takstingeniør:** Endre Eikrem **Vår ref:**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Selmax AS

Selmax AS ble etablert i 2011 som AS, men drevet takserings bedrift som enkeltmannsforetak siden 2001. Daglig leder har over 40 års erfaring fra byggebransjen og utstrakt kompetanse innenfor en rekke fagfelt. Eikrem har
Mesterbrev som tømrer, er medlem av MNTFog NITO, TEGoVA og har våtroms sertifikat fra FFV i alle klasser. Noe av det vi jobber mest med er oppdrag innen tilstandsrapporter, verditakst, reklamasjon saker, byggefeil/kjøp/salg og skade taksering, men vi tar alle typer takserings oppdrag på forespørsel. Hos oss kan du være trygg på at du får en grundig gjennomgang av ditt objekt, og vi har meget gode tilbakemeldinger/referanser fra våre tidligere kunder. Vi tilbyr alt fra drone inspeksjon til hulrom inspeksjon med kamera, i
tillegg til fukt målinger og tilliggende vurderinger. Vi tilbyr også vedlikeholds vurderinger av sameie og borettslag for fremtidig kostnadskontroll av nødvendig og påregnelig vedlikehold.

Rapportansvarlig



Endre Eikrem

Uavhengig Takstingeniør

endre@selmax.no

469 62 353

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende garasje.

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t referansenivå fra bygningsloven av 1985 med påfølgende teknisk forskrift av 1987 og dennes veiledninger.
Generelt fremstår bygningen med grei standard og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning.
Forhold vedrørende bruksrett av vei/tilkomst og parkering bør fremskaffes.
Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrapporten og eiers egenerklæring.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må en påregne noe vedlikehold og fremtidig oppgradering.Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig er vedlikeholdt og oppgradert.
En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som en idag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke med alderen på bygningsmassen og vil også være avhengig av intervall for vedlikehold.
Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registrert skade eller vesentlig mangel.

Kjøper vil ha en undersøkelses plikt som betyr at han på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både selger av eiendommen, interessenter og eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	57 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m²
Totalpris	550 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m²/0 m²

Garasje: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**550 000**
Konklusjon markedsverdi	**550 000**

Markedsvurdering

I vurderingen av markedsverdien er det hensyntatt forhold ved og rundt eiendommen, støy og vesentlige forhold som avkjøring og tilkomst. Eiendommens antatte markedsverdi er fastsatt etter en samlet vurdering av tomtens beskaffenhet, eiendommens beliggenhet (spredt bebyggelse) og forventet etterspørsel i dagens marked. Vurderingen er utført etter befaring av eiendommen og en vurdering av sammenlignbare eiendommer som er omsatt senere år i samme område. Eiendommen har noe begrensninger ved omsetning som eget objekt, siden den står sammen med flere andre bygninger som blir omsatt hver for seg.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.		3 500
Årlig vedlikehold	Kr.		4 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**8 000**

Teknisk verdi bygninger

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		700 000
Ny el. bil lader i 2023	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	430 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**300 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**300 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		350 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**350 000**

Kommentar
Tomte verdi er inkludert opparbeiding av vei, strøm og utgraving av bygge grube klart for etablering av bygning.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**650 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

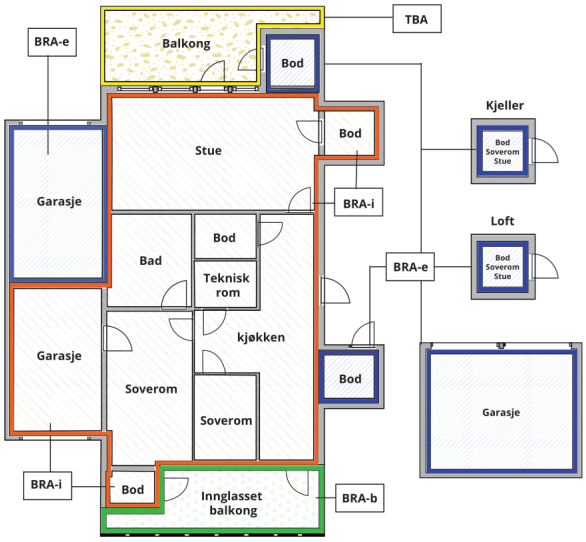
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		57		57	
SUM		**57**			
SUM BRA	**57**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Garasje	0	57

Kommentar

Garasje	Garasje er regnet som S-areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2024	Endre Eikrem	Takstingeniør
	Laila Hårberg Stokke/Terje Stokke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	235	23		0	639.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stubøvegen 319

Hjemmelshaver

Stokke Laila Hårberg, Stokke Per Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med god tilkomst i ett rolig område med tilkomst via felles vei, samt parkering sammen med øvrige bygningsmasse.

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Ikke tilknyttet vann

Tilknytning avløp

Ikke tilknyttet avløp

Regulering

Regulert område/areal plan.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen areal og asfaltert vei og parkering.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste servitutter eller andre rettigheter registrert på eiendommen så langt dette er dokumentert, men antar det finnes en bruksrett på tilkomstvei.

Kommuneplan

Arealplan.

Bebyggelsen

Frittliggende garasje med saltak oppført i 1989. Garasjen er oppført med grunnmur/yttervegger av blokkstein på støpte stripe fundament, tradisjonell bindingsverk konstruksjon i gavler med asfaltplater, lekter og liggende falset kledning med behandlet overflater. Støpt gulv på grunn med ubehandllet overflater, ubehandlet blokk stein på innvendige vegger og åpen konstruksjon i tak. Vinduer med isolerglass, bi inngangsdør med malte overflater og 3 stk. leddporter i tre montert. Sikringskap med automat sikringer, stikk og lys, samt el. bil lader montert.

Siste hjemmelsovergang

År

1996

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt				

Kommentar

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Bygningsmassen har en generell grei standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold
Bygningsmassen har et generelt greit vedlikehold ut ifra bygningens referanse nivå.

Beskrivelse
Frittliggende garasje med saltak oppført i 1989. Garasjen er oppført med grunnmur/yttervegger av blokkstein på støpte stripe fundament, tradisjonell bindingsverk konstruksjon i gavler med asfaltplater, lekter og liggende falset kledning med behandlet overflater. Plassbygget sperre konstruksjon på bærende stål dragere med undertak, lekter og taktekking av profilerte stålplater med tilhørende takrenner. Støpt gulv på grunn med ubehandlet overflater, ubehandlet blokk stein på innvendige vegger og åpen konstruksjon i tak. Vinduer med isolerglass, bi inngangsdør med malte overflater og 3 stk. leddporter i tre montert. Sikringskap med automat sikringer, stikk og lys, samt el. bil lader montert. Noe mindre vedlikehold av utvendig overflater, mindre skader på vindski ender og riss i murpuss kan påregnes. Takovervann er sannsynligvis ført til tilliggende elv som går i tomtegrense.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	El. bil lader montert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Eier	18.12.2024		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.06.2023	El. anlegg	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Offentlige påbud/krav	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.06.2023		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.06.2023		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER
Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER
• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Tilstandsrapportens avgrensninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.