

# aktiv.



Flatråkervegen 3A, 5687 FLATRÅKER

**Spennande og innholdsrik  
sjøeigedom med 6-mannsbustad,  
sjøhus og grillhytte**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

**Elisabeth Nonås Fylkesnes**

**Mobil** 970 61 685

**E-post** elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland**  
Hamnegata 2, 5004 Bergen

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 500 000,-  
**Omkostn.:** Kr 138 740,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 638 740,-  
**Selger:** Hild Sundal

**Salgsobjekt:** Bygård/flermannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1907  
**BRA-i/BRA Total** 506/627 kvm  
**Soverom:** 12  
**Antall rom:** 14  
**Gnr./bnr.** Gnr. 4, bnr. 6  
Gnr. 4, bnr. 7  
**Oppdragsnr.:** 1504240074

## Velkommen til Flatråkervegen 3A-F +!

Eigedommen på Flatråkervegen er ein spennande og innhaldsrik sjøeigedom med 6-mannsbustad, naust og grillhytte i område avsett til næringsvirksomhet

Eiegdommen på Flatråker har vært nytta til utleige mot turister i mange år, og består av

- Hovudhus med 6 leilegheiter
- Grillstova
- Betongkai i framkant
- Brygger (ikkje søkt om)
- Sjøhos/Naust over tre etasjer,

### HOVUDBUSTADEN

Hovudbustaden er opprinneleg frå 1907 og har i seinare år vært nytta mot turisme.

Hovudbustaden er registrert som boligbygg iht. matrikkelen.

### VERDT Å MERKE SEG

- Stor og innhaldsrik eigedom
- Kai, bryggje og sjøline
- Utleigemoglegheiter
- Næringsområde i kommuneplan



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	42
Tilstandsrapport .....	74
Egenerklæring .....	109
Nabolagsprofil .....	117
Forbrukerinformasjon .....	124
Budskjema .....	125



# Flatråkervegen

Eigedommen på Flatråkervegen er ein spennande og innhaldsrik sjøeigedom med

6-mannsbustad, naust og grillhytte i område avsett til næringsvirksomhet. Eigedommen på Flatråker har

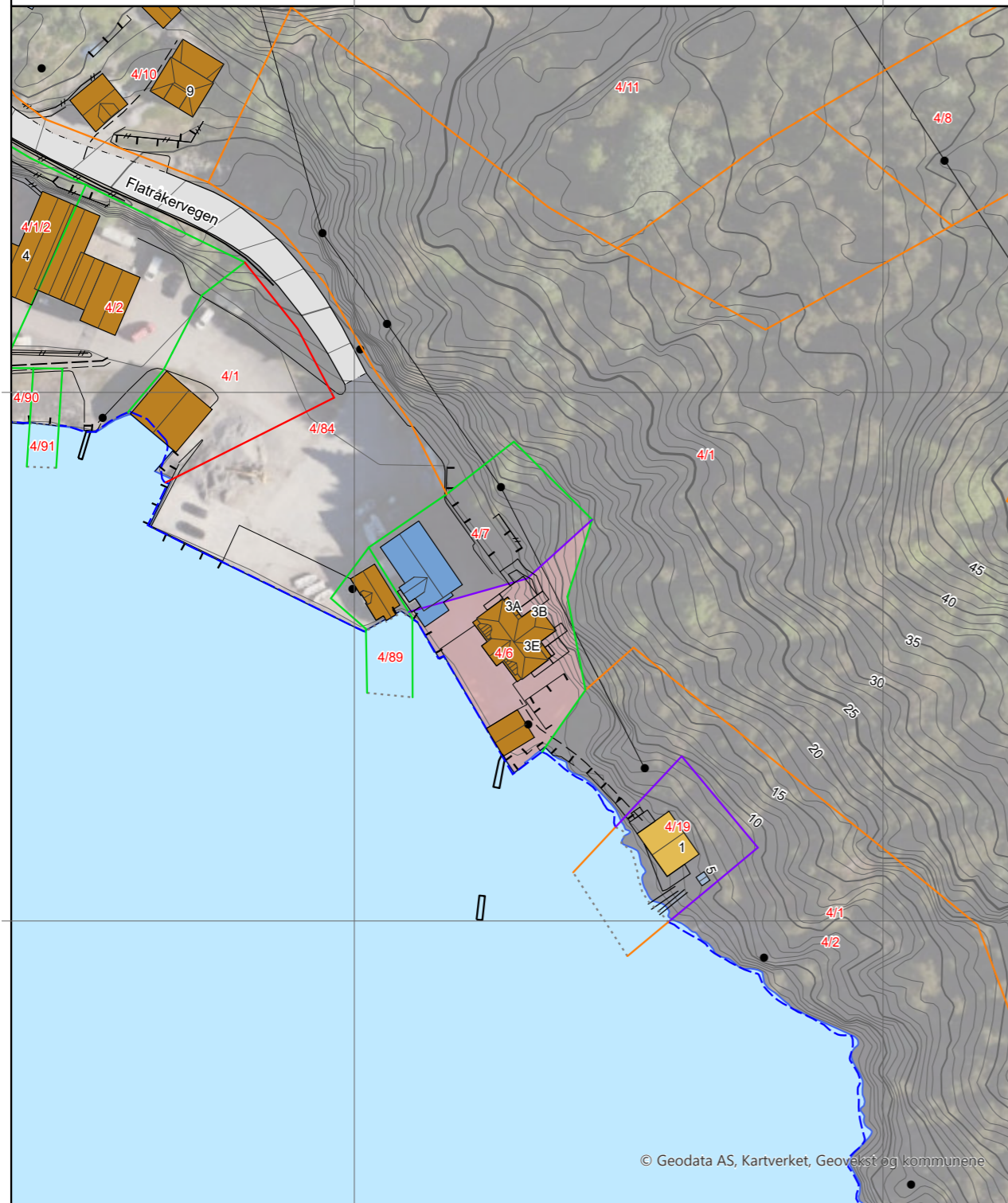
vært nytta til utleige mot turister i mange år, og består av

- Hovudhus med 6 leilegheiter
- Grillstova
- Kai i framkant av eigedommen
- Brygger (ikkje søkt om)
- Sjøhuset/Naustet over tre etasjer.

Eigedommen består av to gnr/ bnr: Bnr. 6 og 7.

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · - · - Fiktiv grenselinje
- · - · - Teigdelelinje
- · - · - Punktfeste

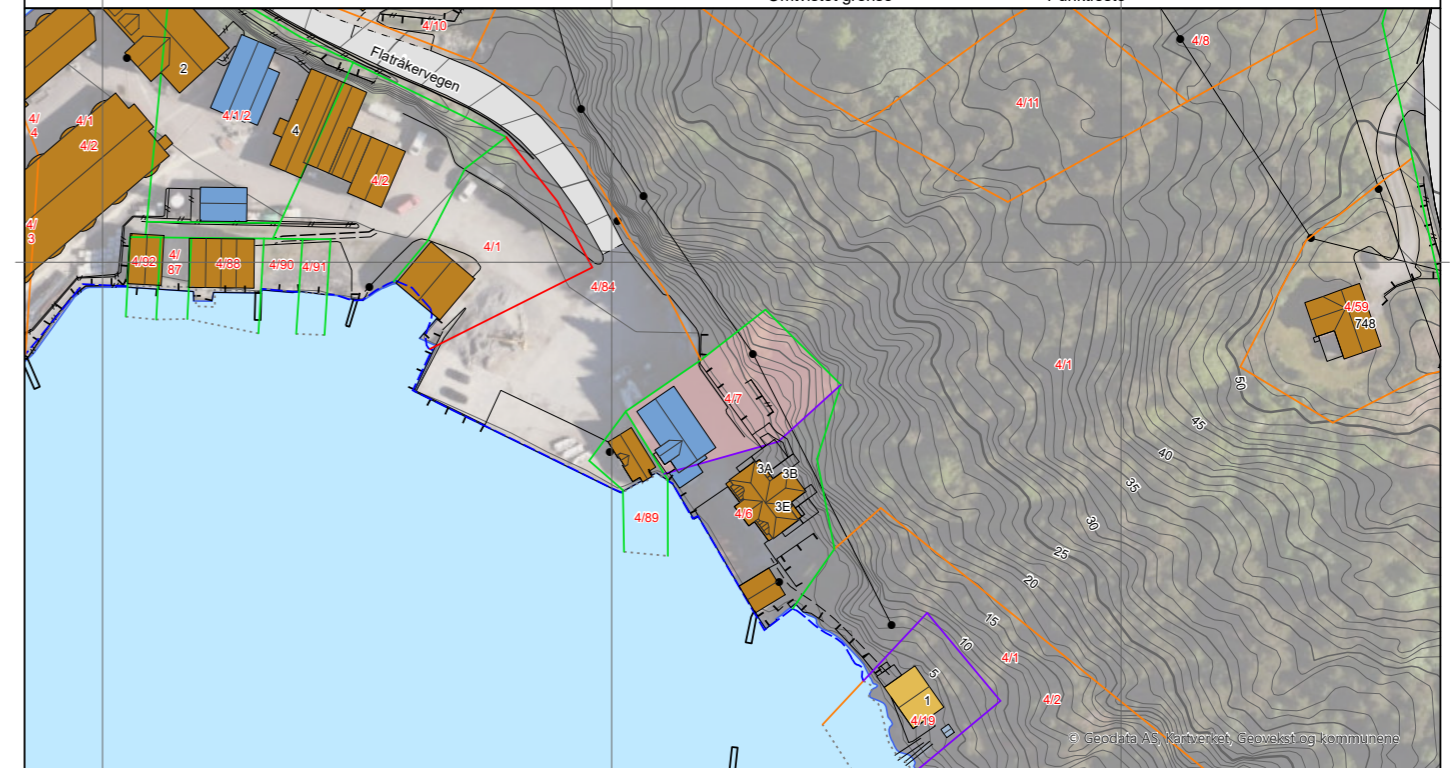


© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- · - · - Fiktiv grenselinje
- · - · - Teigdelelinje
- · - · - Punktfeste



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



## HOVUDBUSTADEN

Hovudbustaden er opprinneleg frå 1907 og har i seinare år vært oppgradert som eit utleigekompleks.

Hovudbustaden er registrert som boligbygg iht. matrikkelen.

Det er to leilegheiter pr. etasje.

Kvar av leilegheitane inneheld:  
Entré, gang, 2-3 soverom, bad og open stove- og kjøkenløyising.

Leilegheit 1 og 2 har to soverom.  
Leilegheit 3 og 5 har 2 soverom og ein sovealkove  
Leilegheit 4 har 6 har tre soverom





LEILEGHEIT 1 OG 2

Leilegheitane i 1.etasje består av:  
Entré, gang, 2 soverom, bad og open stove- og kjøkenløysing.





### LEILEGHEIT 3 OG 4

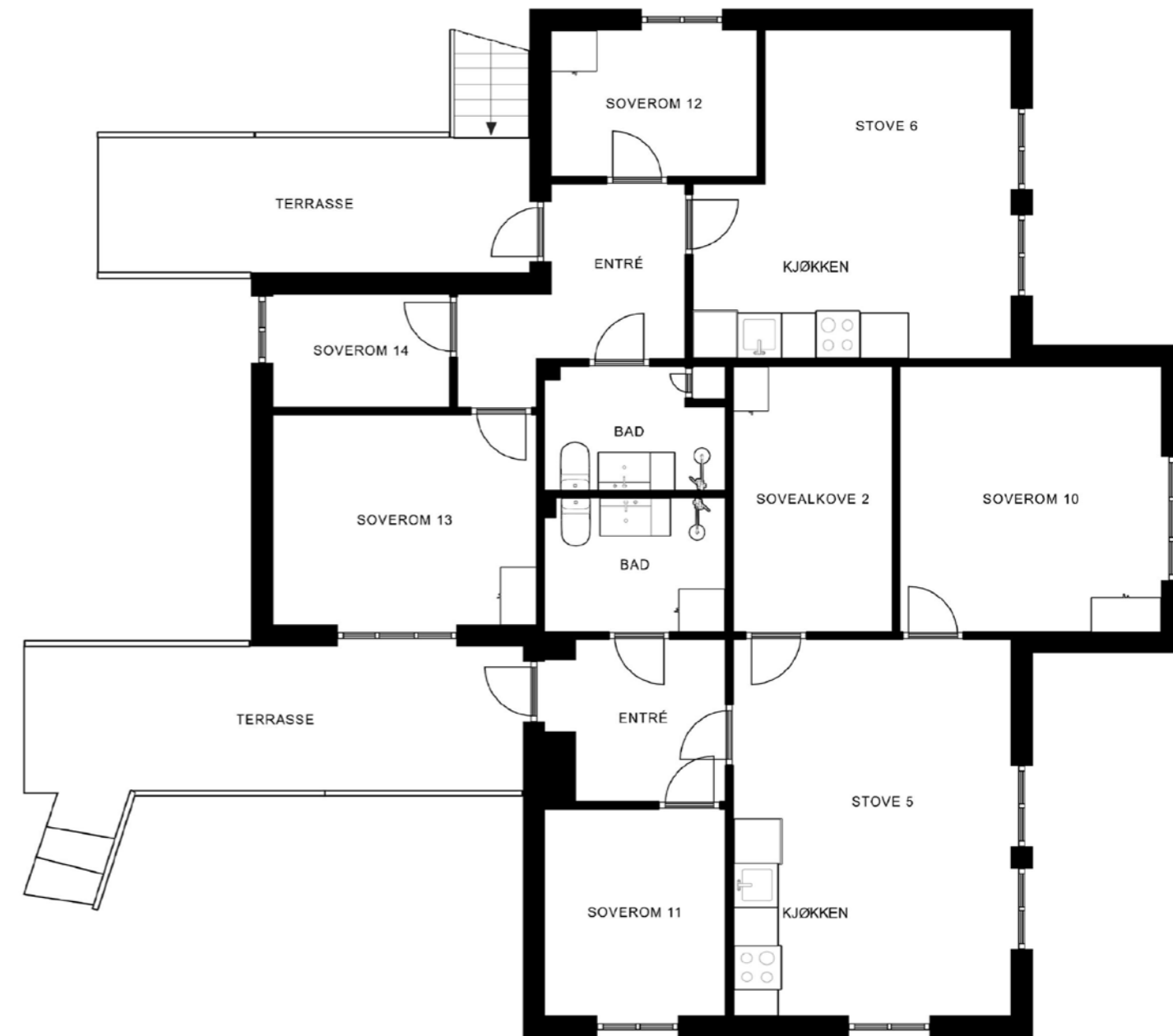
Leilegheitane i 2.etasje består av

3: Entré, gang, 2 soverom, 1 sovealkove, bad og open stove- og kjøkenløsning.  
(Bileta)

4: Entré, gang, 3 soverom, bad og open stove- og kjøkenløsning.  
Det er ein uteplass utanfor inngangspartiet.







#### LEILEGHEIT 5 OG 6

Leilegheitane i 2.etasje består av

5: Entré, gang, 2 soverom, 1 sovealkove, bad og open stove- og kjøkenløysing.

6: Entré, gang, 3 soverom, bad og open stove- og kjøkenløysing.

Det er ein uteplass utenfor inngangspartiet.



## SJØBU

Sjøbua er frå 1920 og er i dag registrert som næring.

Det har vært spesielt tilrettelagt mot fisketuristar, med båtutleige og fryseboksutleige i nauset.

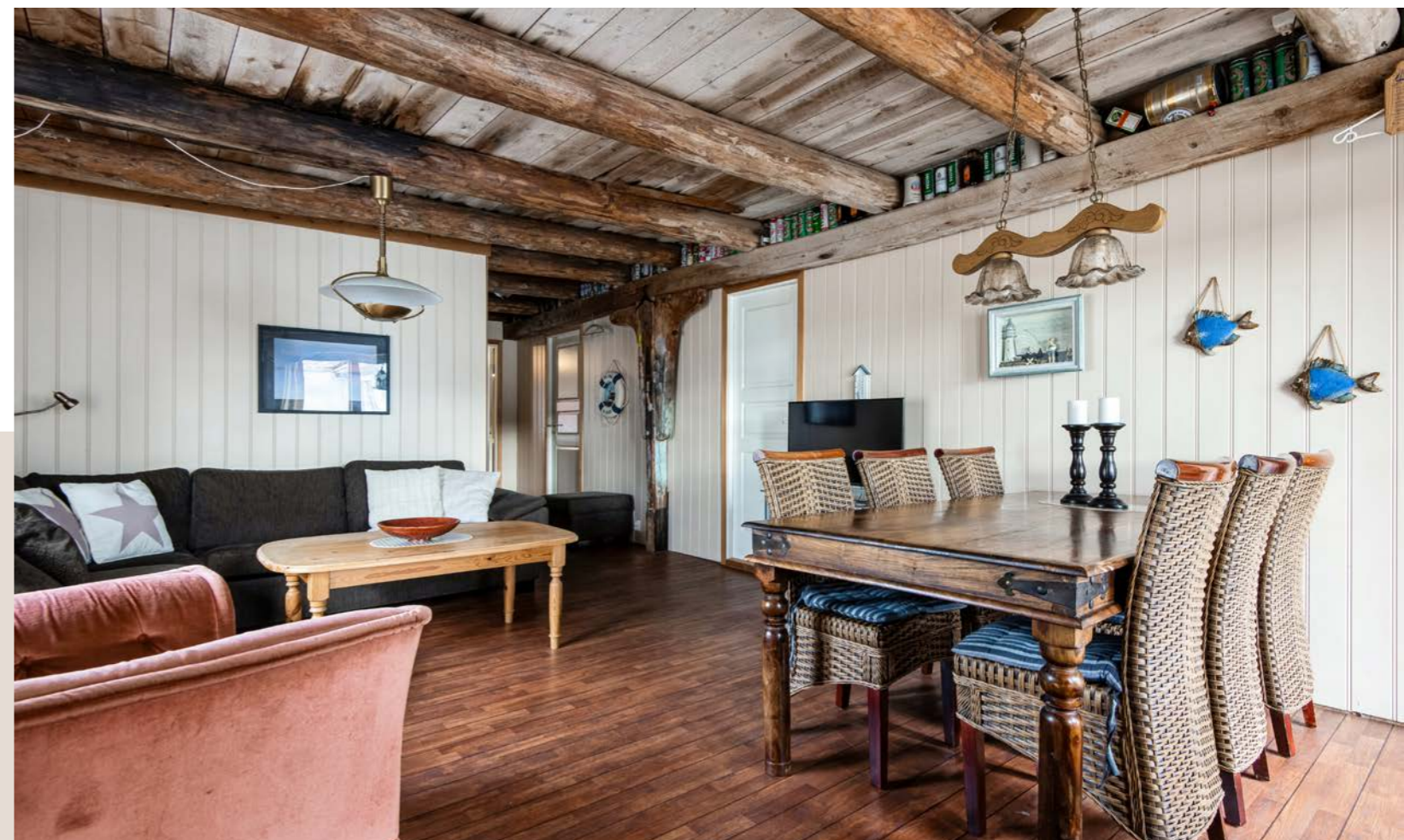
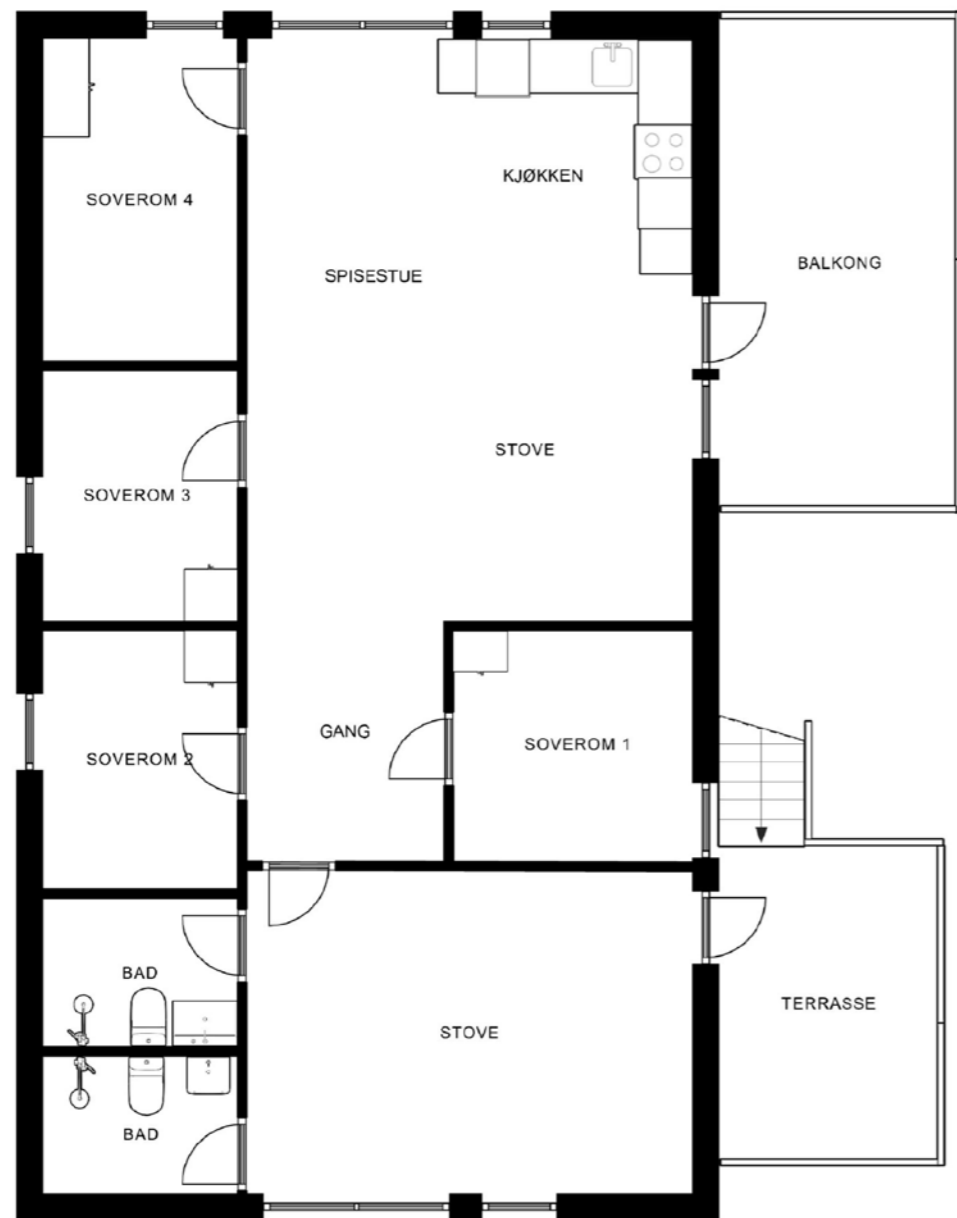
Den store boda i 1.etasjen var på sikt planlagt som ein bar, eit lokale til forsamling eller bare ein samlingsplass - her er moglegheitene mange!

I andre del av 1. etasje er det tilrettelagt med sløyebend og boder med fryseboks til utleige. Det har vært spesielt tilrettelagt mot fisketuristar.



Plantegninger

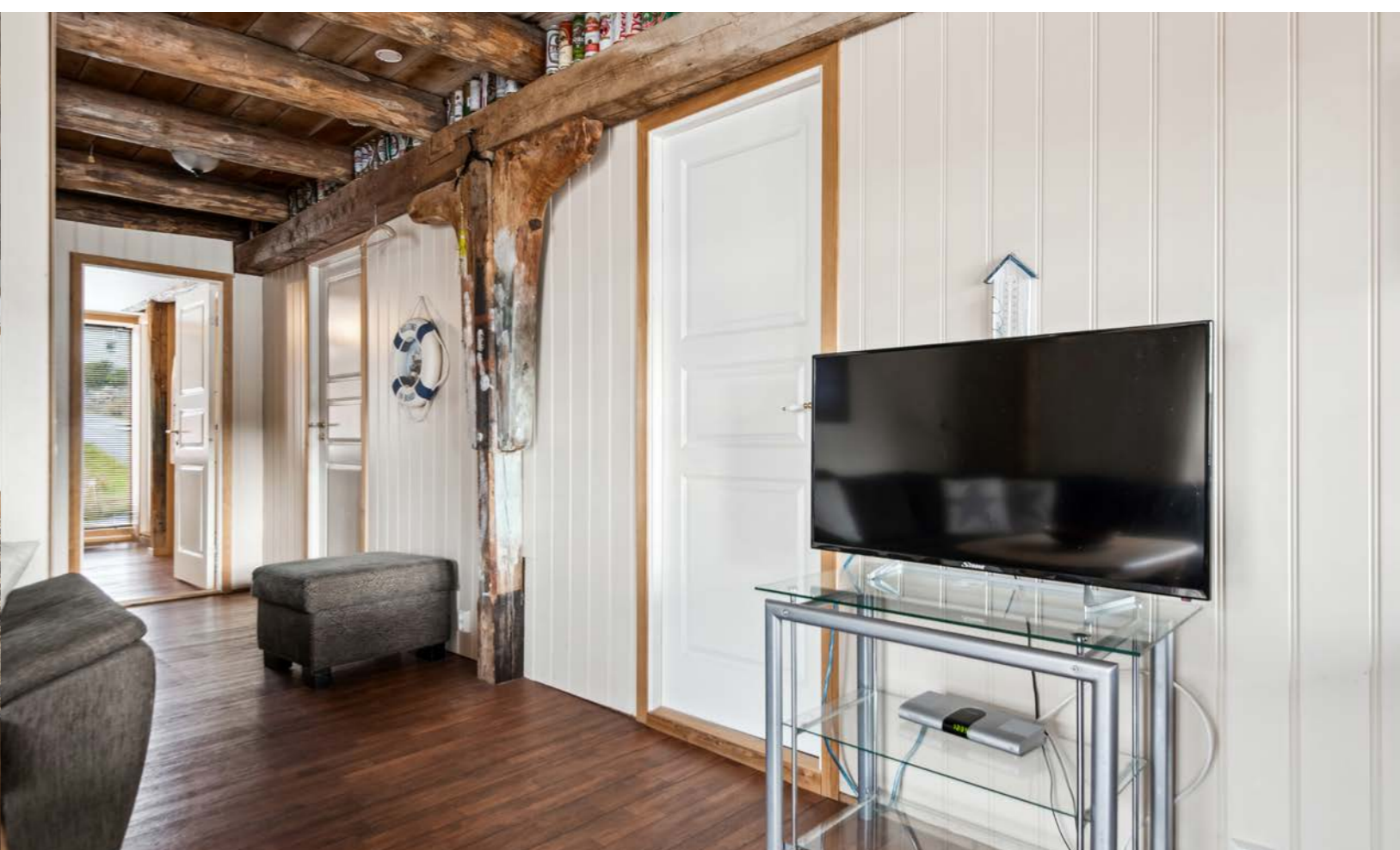




## 2.ETASJEN I SJØBUA

2.etasje er innreia til ein utleigeining. I komunen sine register er naustet registrert som næring, og ikkje som varig opphald.

Det er i dag inndelt i følgjande rominndeling:  
Gang, 2 bad, 4 rom innreia som soverom, stor stove og kjøkkenløysing



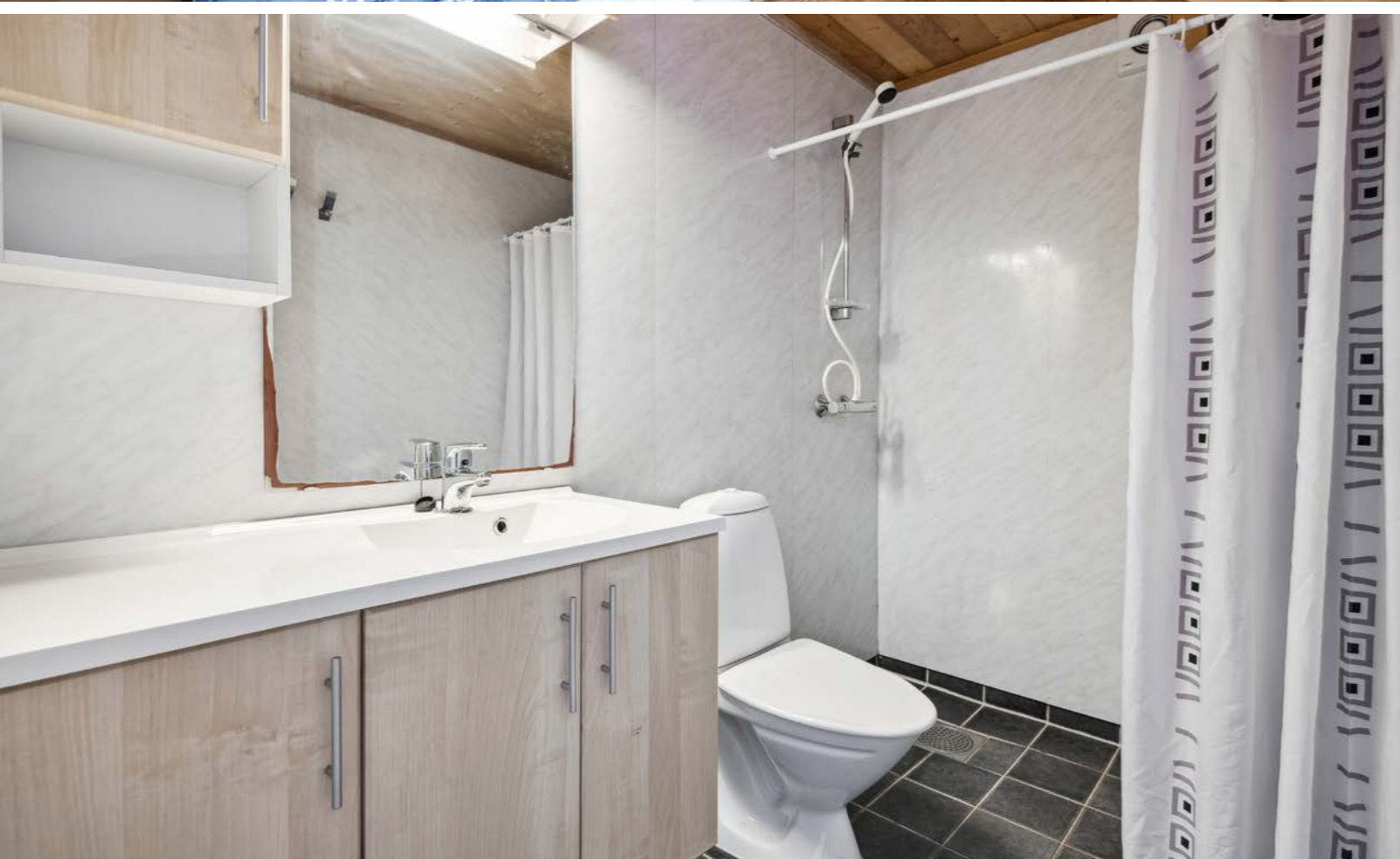
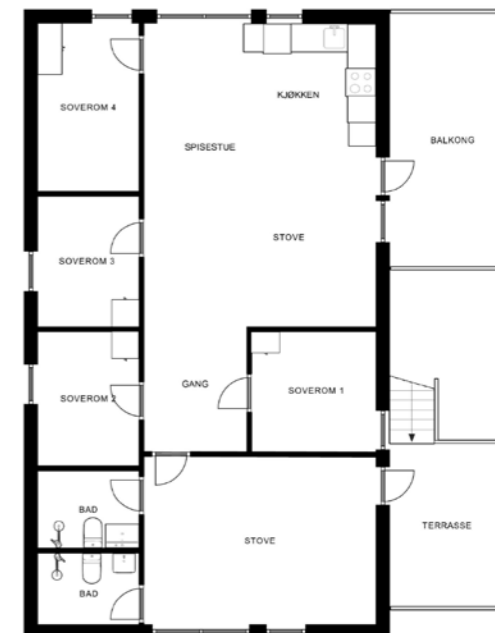


Alle romma som er innreia som soverom er av god storleik.

Det foreligger ingen teikningar på hverken sjøbua, hovudhuset eller grillstova.

Det betyr at ein ikkje kan kontrollere om dei er godkjente iht. teikning eller ikkje. Sjøbua er avsett til næring, og har vært brukt til utleige.

For at romma skal være godkjent til varig opphald må ein søke til kommunen.





Det er terrasse utenfor stova i sjøbua. Det er og ein etasje til som det er lagt gov på, men det er ikkje satt inn permanent trapp. Her er det fleire moglegheiter





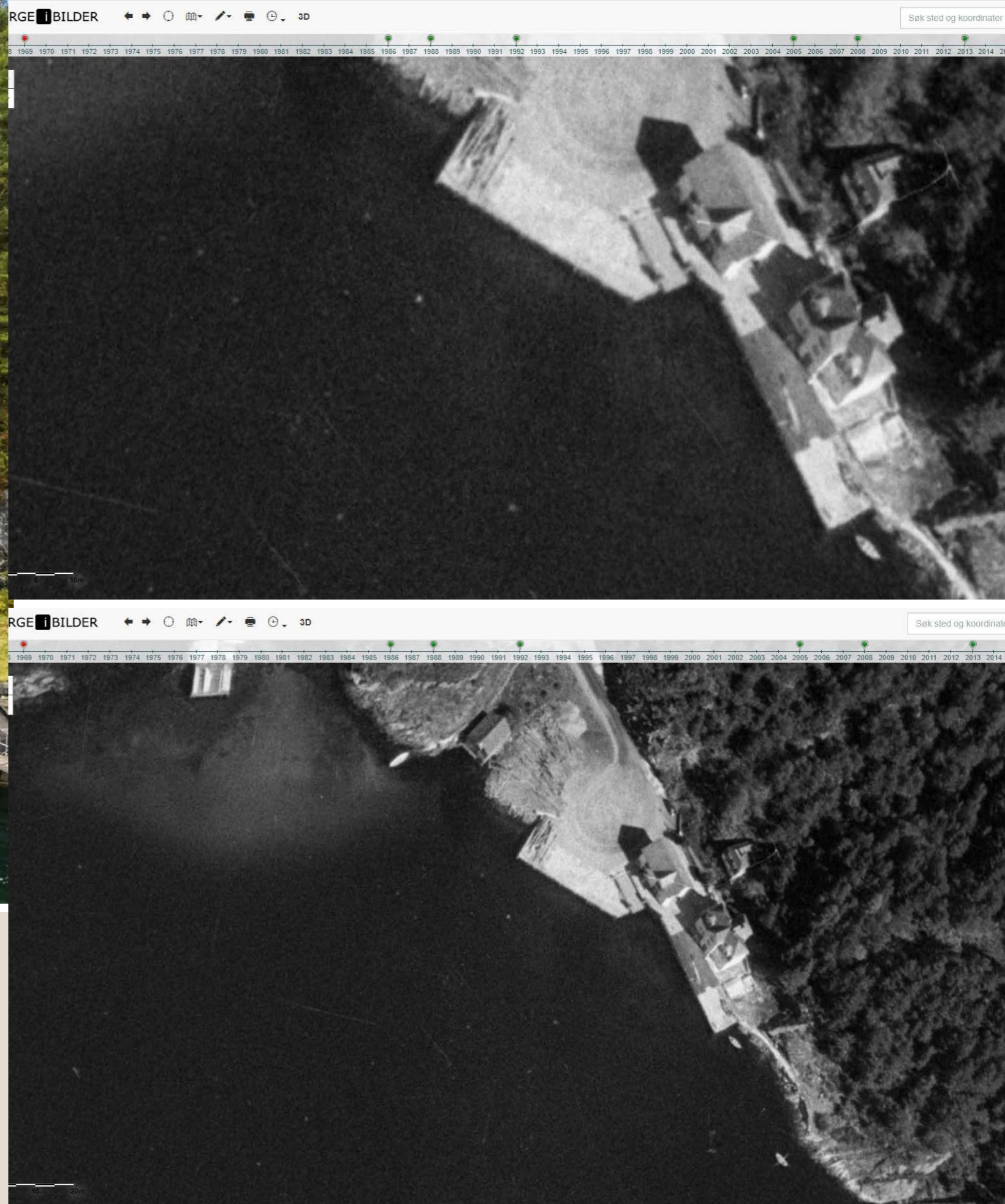
Eigedommen har eit flott opparbeida uteområde med asfalterte områder, trekai, belegningsstein og uteområdet utenfor alle leilegheitane.

Eigedommen er ein sjøeigedom med stor og god kai i framkant av eigedommen. Bryggjeanlegget har vært nytta av dagens eigar til utleigebåtane, men dette er ikkje søkt om hos kommunen.



I fylgje kommunen vart eigdommen bnr. 6, Brateide etablert i 1909.

Det var tidlegare ferjekai på Flatråker.  
Bileta er frå 1968.





Grillstova vart bygd i 2013. Den har vore nytta som grillstove med peis og ei enkel maritim innreiing.



Velkommen til Flatråkervegen!



**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,  
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det  
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for  
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til  
SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 506 m<sup>2</sup>

BRA - e: 121 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 627 m<sup>2</sup>

TBA: 72 m<sup>2</sup>

### Hovudbustad

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

1. etasje

BRA-i: 49 40 m<sup>2</sup> Leilegheit 1: Vindfang , Bad , Stove/kjøken , Soverom 1, Soverom 2 Leilegheit 2: Entré/ gang , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Stove/kjøken

2. etasje

BRA-i: 53 52 m<sup>2</sup> Leilegheit 3: Entré , Bad , Stove/kjøken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3 Leilegheit 4: Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stove/kjøken

3. etasje

BRA-i: 53 50 m<sup>2</sup> Leilegheit 5: Entré , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stove/kjøken Leilegheit 6: Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stove/kjøken , Bad

4. etasje

BRA-i: 38 m<sup>2</sup> Loftetasjen: Bod/uinnredet loft

TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 17 m<sup>2</sup> Leilegheit 3: Terrasse/balkong Leilegheit 4: Terrasse/balkong

3. etasje

9 8 m<sup>2</sup> Leilegheit 5: Terrasse/balkong Leilegheit 6: Terrasse/balkong

### Sjøbu

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 93 m<sup>2</sup> Lager, sløye og fryserom

2. etasje

BRA-i: 93 m<sup>2</sup> Entré , Bad , Bad m/teknisk utstyr, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stove/kjøken

3. etasje

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Annet

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m<sup>2</sup> Terrasse/balkong

### Grillhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 m<sup>2</sup> Grillstove

### Ikke målbare arealer

På loftsetasjen i hovudhuset så er det ikke måleverdi areal på 41 m<sup>2</sup>.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Hovudbustad:

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:

Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning,

gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,35 meter i stue/kjøkken.

- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,25 meter i stue/kjøkken.

- 3. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,33 meter i stue/kjøkken.

- Loftsetasjen har mønt himling med takhøyde på ca 2,3 meter i møne.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.

- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).

- Det er krypkjeller og kaldtloft uten måleverdig areal.

- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

Sjøbod:

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrom (P-ROM) eller sekundærrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,32 meter i sløye-rom.

- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,25 meter.

- Loftsetasjen har mønt himling med takhøyde på ca 2,4 meter til hanebjelker og ca 4,4 meter i møne.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.

- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).

- Det er krypkjeller og kaldtloft uten måleverdig areal.

- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

Grillstove:

Arealene er oppmålt med lasermåler.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Siden det ikke ble forelagt byggemeldte tegninger på befaringsdagen, har jeg ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk av rommene. Det skal likevel nevnes at eier/oppdragsgiver opplyser at flytebrygge, grillhus og ombygging (bolig) av sjøbu ikke er byggemeldt/omsøkt/godkjent. Det anbefales ytterligere undersøkelse siden dette normalt er søknadspliktige tiltak. Det anbefales også å finne ut av hva som skal til for å få det godkjent etter dagens bruk. Til informasjon: Rommene er skjønnsmessig definert etter faktisk bruk på befaringstidspunktet, men

dette kan være i strid med byggt teknisk forskrift og/ eller mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja

Verken hovedbolig eller sjøbu tilfredstiller dagens krav til branncelle. Til informasjon: 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.

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

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

Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven. Følgende avvik ble observert: I leilighet 3 og 5 er det etablert et soverom med et lite vindu som vender ut mot stue/kjøkken. Soverommet i leilighet 1 har også et relativt lite vindu, dog er det montert i ytterveggen. Ingen av forholdene tilfredstiller dagens krav til dagslysflate. Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesaksmappe. Øvrig kommentar: Tegninger, lovliggheit og byggemeldinger for evt. tilleggssbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne

rapporten.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Eigedommen består av to parsellar som ligg side om side.

Tomta er relativt fflat, og det er opparbeida uteområde med belegningsstein, beplating, tre og fleire utesoner.

Det er ein stor kai i framkant av eigedommen.

Det er og etablert flytebyggje med fleire båsar. Denne er ikkje søkt om hos kommunen.

Gnr. 4, bnr. 6 - Hovudhuset  
764 kvm

Gnr. 4, bnr. 7 - sjøbu  
705,6 kvm

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et landlig område på Tysnes, sørvest i Vestland fylke. Området er preget av spredt bebyggelse, med en blanding av eneboliger og fritidsboliger. Den nærmeste skolen er Tysnes skule, som ligger omtrent 15 minutter unna med bil. Det finnes ingen dagligvarebutikker eller restauranter i umiddelbar nærhet, men nærmeste dagligvarebutikk er Joker Onarheim, som ligger omtrent 12 minutters kjøretur unna. Større tettsteder som Våge og Uggdal tilbyr flere fasiliteter og ligger henholdsvis 20 og 25 minutters kjøretur unna.

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### Bygningssakkyndig

David Haltvik

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Hovedboligen var opprinnelig en bolig-/forretningsbygning, men er senere ombygd til et feriehus med seks leiligheter. Leilighetene er fordelt over tre etasjer, med to leiligheter i hver etasje. Hver leilighet har entré/gang, stue/kjøkken, bad og to til tre soverom. Det er utvendig adkomst til hver leilighet. Utover dette er det et råloft/kaldtloft og en krypkjeller.

Sjøbu er et kombinert bygg med lager, sløyerom og flere fryserom i 1. etasje. 2. Etasje er innredet som en bolig med èntre, stue/kjøkken, tre soverom og to bad. Loftetasje er uinnredet.

Grillhuset brukes som en hagestue med peis og en enkel, maritim innredning

### Sammendrag selgers egenerklæring

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: ja

Beskrivelse: Taklekkasje

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Skeive gulv

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ektemann har utført vedlikehold

17. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Leilighetsbygg

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: ja

Beskrivelse: Drikkevann

### Standard

Følgjande er skrive i heilheltsvurderinga frå takstmann:

Leilighetene i hovedboligen og sjøbuen har en normal standard med tanke på alder og tidspunkt for modernisering.

Utvendig er det utført flere utskiftninger og oppgraderinger, men det gjenstår fortsatt arbeid som ikke er fullført. Generelt sett bærer eiendommen preg av manglende vedlikehold og behov for utskiftninger utvendig. Det er observert flere betydelige avvik med skader og følgeskader som krever utbedring, hovedsakelig lekkasjer i tak og takteking samt vinduer som har ført til fukt- og råteskader. Det er også en fuktig krypkjeller, som jeg anbefaler å få kontrollert nærmere.

Flere bygningsdeler er av eldre dato, og det gjøres oppmerksom på at enkelte av disse har overskredet sin forventede levetid. Det må derfor påregnes en del tiltak, blant annet utskiftinger og oppgraderinger, for å bringe boligen opp til dagens standard.

Eiendommen egner seg godt til utleie og har tidligere vært svært populær og attraktiv på leiemarkedet ifølge eier.

Hovedvekten av leietakerne har vært fra Tyskland, med hovedformål å fiske. Det har imidlertid ikke vært utleie i den siste perioden, og boligen har for det meste stått tom over flere år.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

#### HOVUDBUSTAD

Bad - Leilegheit 1 til 6

Golv: beleg

Vegg: baderomsplater

Tak: malte plater i himling

Utstyrt med: toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innreiing med servant.

Kjøken - Leilegheit 1 tom 6

Kjøkeninnreiing med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

#### SJØBOD

2.etg Bad

Golv: fliser

Vegg: baderomsplater

Tak: panel i himling

Utstyrt med: toalett, dusjgarnityr på vegg og

vegghengt servant.

2.etg Bad m/teknisk utstyr

Golv: fliser

Vegg: baderomsplater

Tak: panel i himling

Utstyrt med: toalett, dusjgarnityr på vegg og innreiing med servant.

2.etg Kjøken

Kjøkeninnreiing med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, og komfyr.

Ein gjer merksam på at det som regel vil vera diverse mindre hol i overflater etter bilete/hyller osb, og noko misfarging/skjolder der bilete/hyller/møblar osb. har vore plassert. På golv vil det som regel vera diverse slitasje, og noko misfarging/riper osb der møblar har vore plassert. Dette vert ansett som normalt for ein brukt bustad.

Eigedommen er gjennomgått av ein bygningskyndig og det er utarbeida ein tilstandsrapport av David Haltvik. Denne er vedlagt salsoppgåva.

Hovudbustad: (Byggeår 1907)

Følgjande er gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten.

Nedløp og beslag, TG2

Det er takrenne og nedløp av plast. Kommentar: Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkeniva°. Videre drenering av takvann vurderes under punktet

"drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

Det er avvik: Det er observert avvik som skader, hull/lekkasje og/eller skjevheter på takrenne og/eller nedløp som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen. Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekkingen.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Snøfanger, TG2

Det er ikke montert snøfanger på taket. Dagens krav: Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

Det er avvik: Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning. Kommentar: Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Det er avvik: Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjennning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader. Enkelte plasser er det lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen. Enkelte plasser er det heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen. Kledning er avsluttet for nært bakkeniva° (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større. Det er skjevhet/loddavvik i konstruksjonen, som er forholdsvis vanlig på eldre boliger, og ingen tiltak ansees som nødvendig før evt. renovering. Det er gjenstående arbeid, gjelder enkelte avslutninger. Dette bør ferdigstilles. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2  
Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal. Kommentar: - Se "areal" for opplysninger om størrelse. - Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

Det er avvik: Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Gitt avvikets mindre avvik, vurderes det ikke som nødvendig med utbedringer. Rekkverket er utformet slik at det er mulig å klatre på. Dette bør utbedres med hensyn til sikkerheten. Det bærer preg av slitasje og værpåkjennning, med behov for vedlikehold/utskiftinger. Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder bæring/søyler som har medført skjevheter/nedbøyninger. Dette bør



utbedres. Det er sprekker/avskallinger og synlig korrodert (rustet) armering i betongtrapp og søyler. Dette bør utbedres for å forhindre ytterligere skade. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### Innvendig - Overflater, TG2

Innvendige overflater har i hovedsak en normal standard fra 1990- tallet. Kommentar: I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det er avvik: Det er generelt en del slitasje på noen av overflatene, det er også fuktmerker/misfarging og skader etter tidligere nevnte lekkasjer. Eventuell utskifting bør vurderes ut eget behov og krav. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### Pipe og ildsted, TG2

Det er montert to piper i bygget, men det er ikke tilkoblet ildsted. Til informasjon: Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området. Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet. Levetid: Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialet og kvaliteten på utførelsen, bruk og vedlikehold. Mursteinspipe har forventet levetid på mellom 50 og 100 år. Pipe av

rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år.

Det er avvik: Over halvparten av den forventede brukstiden er passert, og rehabilitering bør etter hvert påregnes. Dette gjøres normalt ved å montere et stålrør innvendig i pipeløpet (påføring). Tiltak: Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesenet for videre råd og avklaring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

#### Kjøkken - 1. Etasje - Leilighet 2 - Stue/kjøkken-Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sa'r og mindre skader blir ikke omtalt. Fuktmåling: Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo. Det er avvik: Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftninger bør vurderes av ny eier. Tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### 1. Etasje - Leilighet 2 - Stue/kjøkken - Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Kommentar: Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk. Det er avvik: Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### 3. Etasje - Leilighet 5 > Stue/kjøkken - Overflater og

innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sa'r og mindre skader blir ikke omtalt. Fuktmåling: Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo. Det er avvik: Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftninger bør vurderes av ny eier. Tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### 3. Etasje - Leilighet 5 - Stue/kjøkken - Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Kommentar: Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk. Det er avvik: Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### 2. Etasje - Leilighet 3 - Stue/kjøkken - Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sa'r og mindre skader blir ikke omtalt. Fuktmåling: Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo. Det er avvik: Kjøkkeninnredningen har en del skader

og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftninger bør vurderes av ny eier.

Tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### 2. Etasje - Leilighet 3 - Stue/kjøkken - Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Kommentar: Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk. Det er avvik: Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### 1. Etasje - Leilighet 1 - Stue/kjøkken - Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sa'r og mindre skader blir ikke omtalt. Fuktmåling: Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo. Det er avvik: Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftninger bør vurderes av ny eier. Tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### 1. Etasje - Leilighet 1 - Stue/kjøkken - Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Det er avvik: Eldre ventilator med begrenset

funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

### 3. Etasje - Leilighet 6 - Stue/kjøkken - Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sa<sup>o</sup>r og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling: Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo. Det er avvik: Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### 3. Etasje - Leilighet 6 - Stue/kjøkken - Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Kommentar: Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Det er avvik: Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### 2. Etasje - Leilighet 4 - Stue/kjøkken - Overflater og innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sa<sup>o</sup>r og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling: Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo. Det er avvik: Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### 2. Etasje - Leilighet 4 - Stue/kjøkken - Avtrekk, TG2

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Kommentar: Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

Det er avvik: Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### Tekniske installasjoner - Vann og avløpsrør, TG2

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast. Det er montert fordelerskap i hver leilighet. Generelt: Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekrane: Stoppekrane er ikke lokalisert og testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler. Levetid: Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år. Merk: Det var vann i leilighet 1 og 2, mens stoppekranen i de øvrige leilighetene var stengt på befaringsdagen.

Det er avvik: Halvparten av den forventet levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved

behov/oppgradering. Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom (krypkjeller), noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Vannledningen er delvis åpen for å unngå frost, her bør det etableres en mer permanent løsning. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutgiftene. Det mangler kursoversikt for rør-i-rør i flere av fordelerskapene, dette bør monteres. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### Ventilasjon, TG2

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer. Kommentar: Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Det er avvik: Det er begrenset med ventiler i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt innklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### Varmtvannstank, TG2

Det er montert varmtvannsbereder i hver av leilighetene på ca 50 liter. Viktig: Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Det er avvik: Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### Elektrisk anlegg, TG2

Beskrivelse: Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er montert underfordelerskap i hver av leilighetene. Varmekabler: I følge opplysninger er det varmekabler på alle bad. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring: En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll: Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringsskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt. TGIU (ikke kontrollert): Hovedsikringsskapet (utvendig på bakkeplan mellom leilighet 1 og 2) var kledd inn i kasse på befaringsdagen og dermed ikke tilgjengelig. Jeg har derfor ikke vurdert eller inspisert innholdet i sikringsskapet, og det anbefales ytterligere undersøkelse.

16.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

Kommentar: Følgende avvik ble registrert: Avvik som gir TG2: Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid. Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid. Det er ikke samsvar mellom

kursfortegnelse og kurser. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid. Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

#### Tomteforhold - Drenering, TG2

Boligen har ringmur med krypkjeller. Jeg vet ikke om og evt. hva type drenering det er rundt boligen. Kommentar: Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.) Levetid: Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i krypkjeller. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid.

Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drenerør.

Det er avvik: Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i krypkjeller. Anbefalte tiltak må sees i sammenheng med vurderinger under "krypkjeller". Selv om det kan være vanskelig å gjøre tiltak på drenering-/fuktsikring og/eller tilsig vann/fuktighet på denne type bebyggelse/terrengforhold, bør det forsøkes å gjøre tiltak for å redusere belastningen forårsaket av fuktighet. Det er taknedløp som er avsluttet over bakkenivå, som bør ledes videre i drenerør for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen. Tiltak: Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

#### Grunnmur og fundamenter, TG2

Boligen er oppført på søyler og med ringmur.

Kommentar: Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er avvik: Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Jevnlig tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak. Viser også til vurderinger under punktet "krypkjeller". Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten.

#### Utvendig - Takteking, TG3

Yttertak er tekket med skiferheller. Levetid: Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år. Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år. Inspisert/vurdert fra: Vurderingen er basert på det synlige innvendig/utvendig fra bakkenivå og via dronebilder.

Det er avvik: Taktekingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner. Det er noen knuste/ødelagte stein/heller. Det anbefales lokal utskifting/utbedring og ytterligere undersøkelse av undertaket. Det er hull/utetthet ved takgjennomføring(er), dette bør utbedres for å unngå lekkasje og følgeskader. Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag. TG3: Det er observert flere pågående lekkasje i taktekingen/beslag som også har medført fukt- og råteskader. Taktekingen har stor slitasje og passert normal forventet

brukstid og tiltak med utskifting og utbedringer bør påregnes.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat : Over 300 000

#### Takkonstruksjon/Loft, TG3

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar: Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "takteking".

Det er avvik: På undertaket er det observert misfarging/soppspor, som ofte er en indikasjon på problem med varmelekkasje, kondens, eller at ventilerings/luftingen ikke er, eller har vært tilstrekkelig. Jeg anbefaler en ytterligere undersøkelse og vurdere tiltak ut i fra dette. Det er begrenset med lufting på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt- råteskader. Bør jevnlig kontrolleres. Det er flere luftkanaler som mangler isolasjon rundt røret og som er avsluttet på loftet. Dette bør utbedres siden dette har/kan medføre kondens og fuktskader. I kalde perioder har det oppstått kondens og vannråper på spikrene som går gjennom undertaket. Dette kan forkorte levetiden før utskifting må påregnes. Takkonstruksjonen har nedbøyninger/skjevheter. Utbedring anses ikke som nødvendig før evt. taktekingen skal skiftes med mindre det skjer endringer. Da bør det foretas en ytterligere undersøkelse av bæring, og eventuelt vurdere tiltak ut i fra dette. TG3: Det er fuktmerker, lekkasje og råteskade i takkonstruksjonen. Det må gjøres utbedring og tiltak for å unngå videre skader og følgeskader.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat : Over 300 000

#### Vinduer og ytterdører, TG3

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke. Kommentar: Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

Det er avvik: På grunn av værpåkjennning og slitasje, er det behov for vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre vinduer og dører. Det er antydning til noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover. Det er fuktmerker/svertesopp i karm/foring på innsiden, sannsynligvis som følge av høy fuktighet i rommet eller utilstrekkelig ventilasjon i karmen eller på rommet. Det bør hensyntas bedre ventilerings. Det er noe gjenstående arbeid, gjelder avslutninger. Dette bør ferdigstilles. TG3: Det er fukt- og råteskader i noen vinduer/dører, som medfører behov for utskifting. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Etasjeskille/gulv mot grunn, TG3

Det er utført flere stikkprøve for evt. skjevheter på gulvene. Kommentar: Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter. Øvrig kommentar: Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Det er avvik: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak. TG3: Det er fukt- og råteskader flere plasser i etasjeskille, som medfører svikt og behov for tiltak. Kostnadsestimat er vanskelig å sette uten nærmere undersøkelser, og tiltak bør sees i sammenheng med årsak til fukt.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat : Over 300 000

#### Krypkjeller, TG3

Det er krypkjeller i boligen. Kommentar: Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer. Merk: Siden det ikke var etablert adkomst/stige er vurderingen basert på en visuell observasjon fra lukeområde. Det anbefales å etablere tilfredstillende adkomst/tilgang for å gi en fullverdig undersøkelse av det mindre tilgjengelige områdene, da det ikke kan utelukkes skader.

Det er avvik: TG3: Det er observert et høyt fuktnivå med skader eller høy risiko for skader. Årsaken til dette kan blant annet være på grunn av fuktighet i grunnen, tilsig av vann ved ringmur og/eller lufting/kondensproblemer. Det bør foretas ytterligere undersøkelse, utbedringer og tiltak for å redusere fuktnivået. Anbefalte tiltak bør også sees i

sammenheng med vurderinger under "drenering". Det er en uavklart situasjon og kostnadsestimat er vanskelig å sette uten videre undersøkelser. TG3: Det er søyler av trevirke som står direkte på grunnen råteskade i bærende konstruksjon. Søyler står rett på grunn og er utsatt for fuktighet. Tiltak med lokal utbedring bør utføres. Det anbefales også en ytterligere undersøkelse (inngrep) i etasjeskille på grunn av nevnte forhold. Her kan det være skjulte skader og feil som ikke er oppdaget.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering". En fuktig krypkjeller kan være utfordrende å utbedre på grunn av bebyggelse og grunnforhold, og at årsaken kan skyldes flere forhold. Generelt anbefales det å redusere fukt/fuktighet, som kan gjøres ved tiltak på drenering/fuktsikring og ved å øke temperaturen eller redusere mengden vann i luften. Problemene er ofte at det kommer varm fuktig luft inn på sommerstid som omgjøres til kondens. På vinterhalvåret stiger det varm fuktig luft opp fra bakken som møter kald luft og kondenserer. Sintef anbefaler også å legge Glava glava vintermatter som et tiltak for å oppnå et mer stabilt klima. Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med fuktsikring og påstøp være et bra tiltak.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Våtrom - 1. Etasje - Leilighet 1 - Bad - Generell, TG3 Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre

våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Andre tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### 3. Etasje - Leilighet 5 - Bad - Generell, TG3

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant. Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Andre tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### 3. Etasje - Leilighet 6 - Bad Generell, TG3

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med

toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant. Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Andre tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### 2. Etasje - Leilighet 3 - Bad - Generell, TG3

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Andre tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

2. Etasje - Leilighet 4 - Bad - Generell, TG3  
Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant. Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Andre tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.  
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. Etasje - Leilighet 2 - Bad - Generell, TG3  
Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.  
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i

rommet.

Andre tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.  
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Branntekniske forhold, TG3

Kommentar: Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slokkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

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

18. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

Kommentar: Noen av brannslangene har løsnet fra opphenget, og det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av utstyret.

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sjøbod: (Byggeår 1920)

Følgjande er gitt tilstandsgrad 2 i tilstandsrapporten.

Utvendig - Takteking, TG2

Yttertak er tekket med skiferheller. Levetid: Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år. Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år. Inspisert/vurdert fra: Vurderingen er basert på det synlige innvendig/utvendig fra bakkeniva° og via

dronebilder.

Det er avvik: Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av alderssvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av takteking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier. Det er misfarging/fuktskjolder etter noe som virker som en eldre lekkasje, siden det ikke er tegn til nåværende lekkasje. Ingen tiltak anses som nødvendig på bakgrunn av dette, men bør observeres over tid, spesielt ved mye nedbør og eventuelt foreta tiltak.

Nedløp og beslag, TG2

Det er takrenne og nedløp av plast. Det er ikke montert snøfanger. Kommentar: Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkeniva°. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp. Det er avvik: Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekingen. Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Veggkonstruksjon, TG2

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig

kledd med bordkledning. Kommentar: Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

Det er avvik: Den utvendige fasaden har fått slitasje etter værpåkjennning, med behov for vedlikehold for å unngå fukt og råteskader. Kledning er avsluttet for nært bakkeniva° (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større. Det er skjevhet/loddavvik i konstruksjonen, som er forholdsvis vanlig på eldre boliger, og ingen tiltak ansees som nødvendig før evt. renovering.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Takkonstruksjon/Loft, TG2

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar: Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "takteking".

Det er avvik: Det er observert fuktmerker og råteskader, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det ansees ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid. Det bør påregnes utskifting ved behov eller når taktekingen skal skiftes. Det er ikke påvist dampspærre (plast) mellom varm og kald sone (kaldtloft). Dette fører til økt risiko for kondens, som igjen kan medføre fuktproblemer. Tiltak må gjøres i sammenheng med oppgradering av underliggende etasje. I kalde perioder har det oppstått kondens og vandrdåper på spikrene som går gjennom undertaket. Dette kan forkorte levetiden før utskifting må påregnes. Takkonstruksjonen har

nedbøyninger/skjevheter. Utbedring anses ikke som nødvendig før evt. taktekingen skal skiftes med mindre det skjer endringer. Da bør det foretas en ytterligere undersøkelse av bæring, og eventuelt vurdere tiltak ut i fra dette.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger, TG2  
Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.  
Kommentar: - Se "areal" for opplysninger om størrelse.

Det er avvik: Det bærer preg av slitasje og værpåkjennning, med behov for vedlikehold/utskiftinger. Det mangler en beslagsløsning eller den eksisterende løsningen er mangelfull i overgangen mellom terrassen og ytterveggen/døren. Dette medfører økt risiko for fukt, råte og påfølgende skader. Det anbefales å utbedre dette, samt å gjennomføre en nærmere kontroll av konstruksjonen i dette området.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Innvendig - Overflater, TG2

De innvendige overflatene har blitt delvis oppgradert og fornyet etter byggeår, med en standard som varierer i forhold til hvor mye arbeid som har blitt utført. Kommentar: I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten. Det er avvik: Enkelte av de innvendige overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra

eget behov og krav. Det bør også nevnes at enkelte av overflatene ikke er innredet innvendig (synlig bakside av ytterkledning).

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Etasjeskille/gulv mot grunn, TG2

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i 2. Etasje. Kommentar: Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter. Øvrig kommentar: Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

Det er avvik: Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak. Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, spesielt i eldre boliger. Årsaken til dette skyldes ofte at innfestingen av undergulvet tillater bevegelse i konstruksjonen. Eventuell utbedring bør vurderes ut fra egne krav, da dette er subjektivt. Man har vanligvis høyere forventninger i et nybygg kontra i en eldre bolig.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kjøkken - 2. Etasje Stue/kjøkken - Overflater og

innredning, TG2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, og komfyr. Generelt: Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, saør og mindre skader blir ikke omtalt. Fuktmåling: Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

Det er avvik: Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

Tiltak: Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Tekniske installasjoner - Vann og avløpsrør, TG2  
Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast. Generelt: Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten. Stoppekran: Stoppekran er ikke lokalisert og testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler. Levetid: Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år. Viktig: På befaringsdagen var vannet stengt, vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på installasjonen/anlegget.

Det er avvik: Halvparten av den forventet levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering. Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutfgiftene. Det

mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Ventilasjon, TG2

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer. Kommentar: Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

Det er avvik: Det er begrenset med ventiler i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt innneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater. Det mangler deksel/avslutning utvendig for avtrekk fra ventilator på kjøkken. Dette bør monteres/ferdigstilles.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Varmesentral, TG2

Det er montert en luft-til-vann varmepumpe. Anlegget er plassert i stue/kjøkken. Merke/produkt: Toshiba. Årstall/alder: Ukjent. Viktig: Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert. Service/vedlikehold: Jeg kjenner ikke til servicehistorikk. Det anbefales regelmessig service/vedlikehold. Levetid: Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 20-25 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

Det er avvik: Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting. Det er observert en del rust på utvendig del. Anbefaler

nærmere undersøkelse.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder er plassert i/på bad. Størrelse: Ca 50 liter. Årstall/alder: 2004. Varmtvannsbereder er plassert i/på kjøkken. Størrelse: Ca 50 liter.

Årstall/alder: 2010. Viktig: Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

Det er avvik: Bad: Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere. Kjøkken: Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vanntett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene. Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### Elektrisk anlegg, TG2

Beskrivelse: Elektrisk anlegg med automatsikringer. Varmekabler: I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad. - Jeg har ikke funksjonstestet, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler. Samsvarserklæring: En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført

i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke. El-kontroll: Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringssskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

16.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

Kommentar: Følgende avvik ble registrert:

Avvik som gir TG2: Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid. Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid. Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid. Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

Følgjande er gitt tilstandsgrad 3 i tilstandsrapporten.

#### Vinduer/dører, TG3

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke. Kommentar: Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik. Merk: Det er montert terrassedør/skyvedør på loft, men det er

ikke montert terrasse/trapp utvendig.

Det er avvik: På grunn av værpåkjenning og slitasje, er det behov for vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre vinduer og dører. Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover. Det er fuktmerker/svertesopp i karm/foring på innsiden, sannsynligvis som følge av høy fuktighet i rommet eller utilstrekkelig ventilasjon i karmen eller på rommet. Det bør hensyntas bedre ventilering. TG3: Det er betydelig fukt- og råteskader i et vindu, ytterdører har også høy slitasje med fuktsvelling som medfører behov for utskifting.

Tiltak: Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

#### Våtrom - 2. Etasje – Bad - Generell, TG3

Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjgarnityr på vegg og vegghengt servant. Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Andre tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### 2. Etasje - Bad m/teknisk utstyr - Generell, TG3

Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjgarnityr på vegg og innredning med servant. Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

Andre tiltak: Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

#### Grillhus: (Byggeår 2000)

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten. Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftninger.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger,

gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Hvitevarer følger med i handelen

#### Moderniseringer og påkostninger

Kommentar frå takstmann:  
Det ble foretatt en ombygging/oppgradering på 1990- tallet. I forbindelse med dette ble det etablert nytt røropplegg for vann og avløp, samt det elektriske anlegget. Under ombyggingen ble også vinduer, ytterdører og bordkledningen på enkelte yttervegger skiftet ut, selv om deler av dette fortsatt ikke er ferdigstilt. Bad og kjøkken ble også montert/skiftet i forbindelse med ombygging/oppgradering

#### Parkering

Det er parkering på eiendommen

#### Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

#### Oppvarming

Kommentar frå takstmann:  
Boligen og sjøbu har gulvvarme med varmekabler

på bad.  
Det er pipe i begge bygningene, men det er ikke etablert ildsted. Det er montert luft-til-luft varmepumpe i sjøbu, ellers elektrisk oppvarming etter behov.

#### Energikarakter

Ikke angitt

#### Energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 500 000

#### Kommunale avgifter

Kr 21 565

#### Kommunale avgifter år

2023

#### Info kommunale avgifter

Fakturerte gebyrer for bnr. 6 for 2023:  
Renovasjon pr år. kr. 15.018,76  
Slam kr. 2.031,24 pr år.

#### Eiendomsskatt

Kr 6 051

#### Eiendomsskatt år

2023

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten utgjør 3 ‰ for gnr. 4, bnr. 6 kr.

4.515,-

Eiendomsskatten utgjør 3 ‰ for gnr. 4, bnr. 7, 1.536,-

#### Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

#### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 4, bruksnummer 6 i Tysnes kommune. Gårdsnummer 4, bruksnummer 7 i Tysnes kommune.

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

EIENDOMMEN 4616/4/6:

25.08.1975 - Dokumentnr: 6323 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Jordskifte for å klargjere grenser.

27.01.1976 - Dokumentnr: 707 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om båt/bryggeplass  
Bestemmelse om kloakkledning  
- "Festeren skal ha vann og klaokkrett, samt vegrett over bortfesterens kai og rett til båtfeste i kai". Hytta som ligg innforbi eiendomen har veirett over.

19.01.1988 - Dokumentnr: 642 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4616 Gnr:4 Bnr:19  
- Bnr. 19 har gangveg over bnr. 6

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER FOR BNR. 6:

27.01.1976 - Dokumentnr: 708 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:4 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:4 Bnr:98  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Rettighet til å føre opp bustadhus 0 meter frå grensa iht. avtale med bnr. 1



EIENDOMMEN 4616/4/7:

24.06.1946 - Dokumentnr: 1196 - Skjøte på bebyggelse  
RETTIGHETSHAVER: FORNES ELISABETH  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Rettighet for Elisabeth Florenss født 1910.  
Rettigheten er foreldet, og sendt for sletting hos kartverket.

21.09.1964 - Dokumentnr: 3965 - Rettighet  
Rettighetshaver: Statens Vegvesen  
Org.nr: 971 032 081  
LEIEAVTALE  
KAI OG GRUNN TIL FERJESTØ  
BEST. OM VARIGHET  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Tidligere avtale med statens vegvesen

25.08.1975 - Dokumentnr: 6323 - Jordskifte  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Jordskifte for å klargjøre grenser.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMENR FOR  
BNR: 7

27.01.1976 - Dokumentnr: 708 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:4 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:4616 Gnr:4 Bnr:98  
Gjelder denne registerenheten med flere  
- Rettighet til å føre opp bustadhus 0 meter frå

grensa iht. avtale med bnr. 1

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Kommunen opplyser at "Vi finner ikkje byggeteikningar i våre arkiv" for bnr. 4, bnr. 7 og gnr. 4, bnr. 6.  
Kommunen opplyser og at "Vi finner ikkje ferdigattest eller mellombels bruksløyve i våre arkiver."

Alle romma som er innreia som soveorm er av god storleik.  
Det foreligger ingen teikningar på hverken sjøbua, hovudhuset eller grillstova.  
Det betyr at ein ikkje kan kontrollere om dei er godkjente iht. teikning eller ikkje. Sjøbua er avsett til næring, og har vært brukt til utleige.  
For å gjere om sjøbua til varig opphald må ein søke til kommunen.

Hovudhuset er registrert som 6 einingar i kommunen sine register, med rom og bad på alle, og er godkjent som varig opphald.

Bryggjeannlegget er ikkje søkt om hos kommunen.  
Det må søkast til kommunen for å få dette godkjent.

#### **Vei, vann og avløp**

Det disponeres vann fra privat kjelde pr. nå.  
For permanent løysing så anbefales det å borre etter vatn på eigedommen.

Kommunal veg fram til kaien.

Det er privat septikkanlegg (bnr. 6)

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er ikke regulert. Arealbruk iht. kommuneplanen er næringsbebyggelse og LNFR-areal-nåværende. Sjå vedlagt kart for fordeling.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Eiendommene ligge i et område som er avsett til næringsbebyggelse.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odal på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til 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 som

hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).  
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen

"som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få

forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

138 740 (Omkostninger totalt)

153 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

156 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 638 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 653 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 656 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### Omkostninger kjøpers beløp

Kr 138 740

#### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

#### Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og

gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

#### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

#### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettskjøpshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

#### Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 990,- og oppgjørshonorar kr 7 500,-.

Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-.  
Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 43 351,-.  
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg.  
Alle beløp er inkl. mva.

#### Oppdragsansvarlig

Elisabeth Nonås Fylkesnes  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
elisabeth.fylkesnes@aktiv.no  
Tlf: 970 61 685

Aktiv Eiendomsmegling avdeling Stord, Hamnegata  
2  
5411 Stord

#### Salgsoppgavedato

17.10.2024

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sunnhordland	
Oppdragsnr.	
1504240074	
Selger 1 navn	
Hild Sundal	
Gateadresse	
Flatråkervegen 3A	
Poststed	Postnr
FLATRÅKER	5687
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	frende
Polise/avtalnr.	

#### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja

Initialer selger: HS

Document reference: 1504240074

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hild Sundal	5be7e9773af18d6d58eef7e ed26a078e63a9614a	03.10.2024 14:29:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504240074

Document reference: 1504240074

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

Hovedbolig  
Flatråkervegen 3 A,B,C,D,E,F, 5687 FLATRÅKER  
TYSNES kommune  
# gnr. 4,4, bnr. 7,6, snr. 0,0



Sum areal alle bygg: BRA: 627 m<sup>2</sup> BRA-i: 506 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2024 Rapportdato: 19.09.2024 Oppdragsnr.: 14106-1488 Referansenummer: HJ3540

Autorisert foretak: Hardingtakst AS Sertifisert Takstingeniør: David Haltvik



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Hardingtakst AS

- Ditt lokale takstfirma

Hardingtakst har levert flere tusen takstrapportar i Hardanger og omkringliggjande kommunar, som gjev oss ein unik lokalkunnskap om marknaden. Lokalkunnskap med ei allsidig og solid byggfagleg utdanning er ein føremon i yrket som takstmann.

Våre kundar er mellom anna privatkundar, kommunar, finansinstitusjonar, meklarar og advokatar. Me leverer tilstandsrapport, verditakst, verdivurdering, tomtetakst, byggelånsoppfølging, energi- og byggtknisk rådgjeving, uavhengig kontroll, og bistand i samband med overtakingar, reklamasjons- og skadesaker.

Ta kontakt med oss på telefon: 56 12 30 30 eller e-post: [post@hardingtakst.no](mailto:post@hardingtakst.no)  
Sjå også nettsida vår: [www.hardingtakst.no](http://www.hardingtakst.no)



Rapportansvarlig

David Haltvik

David Haltvik  
Uavhengig Takstingeniør  
[david@hardingtakst.no](mailto:david@hardingtakst.no)  
905 34 740



Oppdragsnr.: 14106-1488

Befaringsdato: 16.09.2024

Side: 2 av 35

## 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 fuktøk.

### 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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.



#### 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.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



#### 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.



#### 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd.



#### 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

### BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et landlig område på Tysnes, sørvest i Vestland fylke. Området er preget av spredt bebyggelse, med en blanding av eneboliger og fritidsboliger. Den nærmeste skolen er Tysnes skule, som ligger omtrent 15 minutter unna med bil. Det finnes ingen dagligvarebutikker eller restauranter i umiddelbar nærhet, men nærmeste dagligvarebutikk er Joker Onarheim, som ligger omtrent 12 minutters kjøretur unna. Større tettsteder som Våge og Uggdal tilbyr flere fasiliteter og ligger henholdsvis 20 og 25 minutters kjøretur unna.

### TOMT:

Eiendommen består av to parseller som ligger side om side. Terrenget er relativt flatt og er opparbeidet med belegningsstein, uteområder og beplantning. Den fremre delen av tomten utgjøres av en relativt stor kai, som tidligere har vært brukt som ferjekai. Det er også etablert flytebrygge med flere båtplasser.

### BEBYGGELSE/BYGGEMÅTE:

Hovedboligen var opprinnelig en bolig-/forretningsbygning, men er senere ombygd til et feriehus med seks leiligheter. Leilighetene er fordelt over tre etasjer, med to leiligheter i hver etasje. Hver leilighet har entré/gang, stue/kjøkken, bad og to til tre soverom. Det er utvendig adkomst til hver leilighet. Utover dette er det et råloft/kaldtloft og en krypkjeller.

Sjøbu er et kombinert bygg med lager, sløyerom og flere fryserom i 1. etasje. 2. Etasje er innredet som en bolig med entre, stue/kjøkken, tre soverom og to bad. Loftetasje er innredet.

Grillhuset brukes som en hagestue med peis og en enkel, maritim innredning.

### OPPVARMING:

Boligen og sjøbu har gulvvarme med varmekabler på bad. Det er pipe i begge bygningene, men det er ikke etablert ildsted. Det er montert luft-til-luft varmepumpe i sjøbu, ellers elektrisk oppvarming etter behov.

### TEKNISKE INSTALLASJONER:

Det meste av røropplegg for vann og avløp, samt det elektriske anlegget, antas å ha blitt nyetablert i forbindelse med ombygging og oppgradering på 1990-tallet.

### VESENTLIG VEDLIKEHOLD OG UTSKIFTINGER:

Det ble foretatt en ombygging/oppgradering på 1990-tallet. I forbindelse med dette ble det etablert nytt røropplegg for vann og avløp, samt det elektriske anlegget. Under ombyggingen ble også vinduer, ytterdører og bordkledningen på enkelte yttervegger skiftet ut, selv om deler av dette fortsatt ikke er ferdigstilt. Bad og kjøkken ble også montert/skiftet i forbindelse med ombygging/oppgradering.

### HELHETSVURDERING:

Leilighetene i hovedboligen og sjøbuen har en normal standard med tanke på alder og tidspunkt for modernisering.

Utvendig er det utført flere utskiftninger og oppgraderinger, men det gjenstår fortsatt arbeid som ikke er fullført. Generelt sett bærer eiendommen preg av manglende vedlikehold og behov for utskiftninger utvendig. Det er observert flere betydelige avvik med skader og følgeskader som krever utbedring, hovedsakelig lekkasjer i tak og taktekkning samt vinduer som har ført til fukt- og råteskader. Det er også en fuktig krypkjeller, som jeg anbefaler å få kontrollert nærmere.

Flere bygningsdeler er av eldre dato, og det gjøres oppmerksom på at enkelte av disse har overskredet sin forventede levetid. Det må derfor påregnes en del tiltak, blant annet utskiftninger og oppgraderinger, for å bringe boligen opp til dagens standard.

Eiendommen egner seg godt til utleie og har tidligere vært svært populær og attraktiv på leiemarkedet ifølge eier. Hovedvekten av leietakerne har vært fra Tyskland, med hovedformål å fiske. Det har imidlertid ikke vært utleie i den siste perioden, og boligen har for det meste stått tom over flere år.

Se ellers detaljer og beskrivelser i tilstandsrapporten.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Hovedbolig

- Det foreligger ikke tegninger

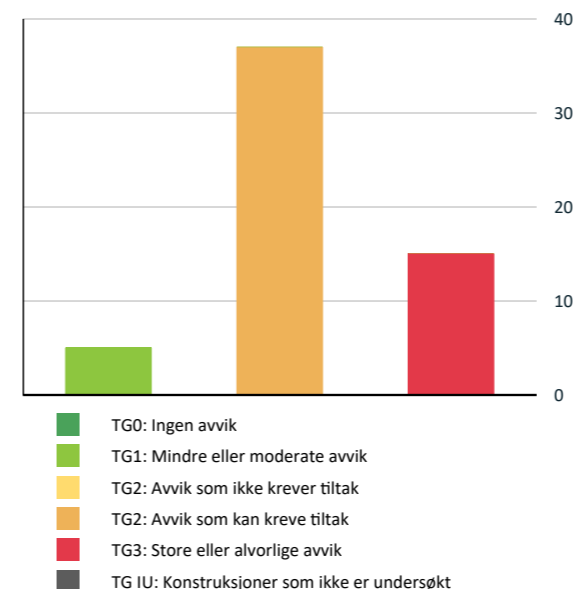
Siden det ikke ble forelagt byggemeldte tegninger på befaringsdagen, har jeg ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk av rommene. Det skal likevel nevnes at eier/oppdragsgiver opplyser at flytebrygge, grillhus og ombygging (bolig) av sjøbu ikke er byggemeldt/omsøkt/godkjent. Det anbefales ytterligere undersøkelse siden dette normalt er søknadspliktige tiltak. Det anbefales også å finne ut av hva som skal til for å få det godkjent etter dagens bruk.

### Til informasjon:

Rommene er skjønnsmessig definert etter faktisk bruk på befaringstidspunktet, men dette kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken.

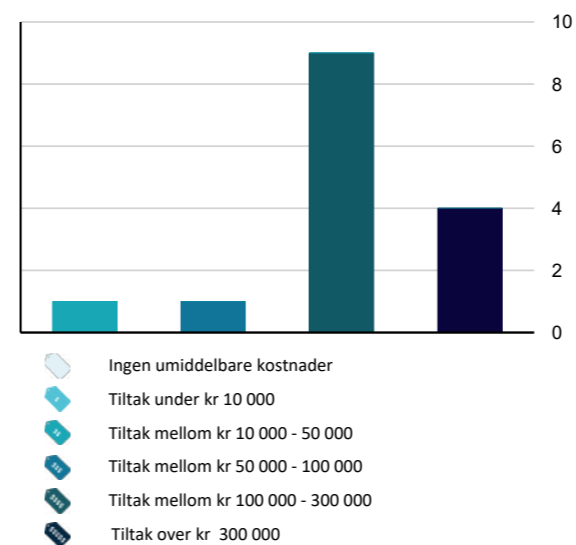
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Egne forutsetninger for oppdraget:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig, nøytral og objektiv bygningsfagkyndig uten bindinger til de involverte parter. Formålet med rapporten er å utarbeide et dokument som skal brukes i forbindelse med salg av eiendommen.

Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyer av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av eier/oppdragsgiver/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Eier/oppdragsgiver skal lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding dersom det er feil/faktafeil før bruk.

Eier/oppdragsgiver skal legge til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom. Jeg har ikke flyttet på møbler og inventar som dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler med mindre dette er nevnt spesifikt. Risikoen for å gjøre skade eller lignende er årsaken til dette.

Jeg tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at muntlige/skriftlige opplysninger stemmer. Hvis kjøper ønsker noe ytterligere undersøkt, kan det evt. legges forbehold i bud. Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan vi bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten. Undertegnede er ikke gjort kjent med andre relevante forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet.

I henhold til forskrift til avhendingsloven så settes ikke «anslag for utbedringer» for TG2. Dette settes kun for TG3. Se også "avgrensninger" og øvrige detaljer i rapporten.

Ved befaringen var boligen møblert med blant annet innbo og gjenstander som begrenser adkomst og muligheten til å kontrollere deler av boligen.

Ektefelle til oppdragsgiver sto ansvarlig for mye av arbeidene som er utført på eiendommen. Det er derfor i begrenset grad supplert med opplysninger og informasjon om bebyggelsen. Det kan derfor også være feil og mangler som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

### Oppsummering av avvik

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

### Hovedbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer og ytterdører <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > 2. Etasje - Leilighet 3 > Stue/kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > 1. Etasje - Leilighet 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > 1. Etasje - Leilighet 1 > Stue/kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje - Leilighet 1 > Bad > Generell <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > 3. Etasje - Leilighet 6 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 3. Etasje - Leilighet 5 > Bad > Generell <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > 3. Etasje - Leilighet 6 > Stue/kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 3. Etasje - Leilighet 6 > Bad > Generell <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > 2. Etasje - Leilighet 4 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje - Leilighet 3 > Bad > Generell <a href="#">Gå til side</a>	! Kjøkken > 2. Etasje - Leilighet 4 > Stue/kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 2. Etasje - Leilighet 4 > Bad > Generell <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > 1. Etasje - Leilighet 2 > Bad > Generell <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold <a href="#">Gå til side</a>	! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
<b>! TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Drenering <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Snøfanger <a href="#">Gå til side</a>	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter <a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>	
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>	<b>Sjøbu</b>
! Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>	<b>! TG 3</b> STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
! Innvendig > Pipe og ildsted <a href="#">Gå til side</a>	! Utvendig > Vinduer/dører <a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje - Leilighet 2 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell <a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 1. Etasje - Leilighet 2 > Stue/kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>	! Våtrom > 2. Etasje > Bad m/teknisk utstyr > Generell <a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 3. Etasje - Leilighet 5 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>	<b>! TG 2</b> AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
! Kjøkken > 3. Etasje - Leilighet 5 > Stue/kjøkken > Avtrekk <a href="#">Gå til side</a>	! Utvendig > Taktekking <a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 2. Etasje - Leilighet 3 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>	! Utvendig > Nedløp og beslag <a href="#">Gå til side</a>
	! Utvendig > Veggkonstruksjon <a href="#">Gå til side</a>
	! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft <a href="#">Gå til side</a>

## Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater <a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn <a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning <a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vann og avløpsrør <a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon <a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmesentral <a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank <a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg <a href="#">Gå til side</a>

## Tilstandsrapport

### HOVEDBOLIG



**Byggeår**  
1907

**Kommentar**  
Byggeår er oppgitt av eier/oppdragsgiver

**Anvendelse**  
Bolig med flere leiligheter

### UTVENDIG

#### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak er tekkt med skiferheller.

**Levetid:**  
Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.  
Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

**Inspisert/vurdert fra:**  
Vurderingen er basert på det synlige innvendig/utvendig fra bakkenivå og via dronebilder.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Taktekkingen er mosegrodd, som kan redusere levetiden på taktekingen. Dette bør fjernes med en børste eller mosefjerner.

Det er noen knuste/ødelagte stein/heller. Det anbefales lokal utskifting/utbedring og ytterligere undersøkelse av undertaket.

Det er hull/utetthet ved tagjennomføring(er), dette bør utbedres for å unngå lekkasje og følgeskader.

Beslag/murpuss på skorstein har høy slitasje. Det anbefales å montere heldekkende beslag.

TG3: Det er observert flere pågående lekkasje i taktekingen/beslag som også har medført fukt- og råteskader. Taktekkingen har stor slitasje og passert normal forventet brukstid og tiltak med utskifting og utbedringer bør påregnes.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



#### Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast.

**Kommentar:**  
Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er observert avvik som skader, hull/lekkasje og/eller skjevheter på takrenne og/eller nedløp som bør utbedres/skiftes. Eventuelt anbefales det å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekingen.

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftinger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekingen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### Snøfanger

Det er ikke montert snøfanger på taket.

**Dagens krav:**  
Tak med tilstrekkelig takvinkel/fall for at snø kan rase, må sikres i sin helhet med snøfangere i følge dagens byggeforskrifter. Hvilken takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## Tilstandsrapport

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon. Utvendig kledd med bordkledning.

**Kommentar:**  
Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Den utvendige fasaden fremstår med slitasje og værpåkjønning, med behov for vedlikehold og stedvis utskifting av råteskader.

Enkelte plasser er det lite eller ingen lufting i nedre kant av kledningen, noe som var vanlig tidligere, men som øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Derfor er det viktig å jevnlig utføre vedlikehold. Ved utskifting av kledning anbefales det å etablere eller utbedre luftespalte mellom kledningen og ytterveggen.

Enkelte plasser er det heller ikke observert musebånd, dette anbefales å montere for å redusere risikoen for at mus kan komme inn i konstruksjonen.

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

Det er skjevhet/loddavvik i konstruksjonen, som er forholdsvis vanlig på eldre boliger, og ingen tiltak ansees som nødvendig før evt. renovering.

Det er gjenstående arbeid, gjelder enkelte avslutninger. Dette bør ferdigstilles.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

**Kommentar:**  
Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "taktekking".

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:

På undertaket er det observert misfarging/soppspor, som ofte er en indikasjon på problem med varmelekkasje, kondens, eller at ventilering/luftingen ikke er, eller har vært tilstrekkelig. Jeg anbefaler en ytterligere undersøkelse og vurdere tiltak ut i fra dette.

Det er begrenset med lufting på loftet, som anbefales å utbedre siden det medfører større risiko for kondens og fukt- råteskader. Bør jevnlig kontrolleres.

Det er flere luftkanaler som mangler isolasjon rundt røret og som er avsluttet på loftet. Dette bør utbedres siden dette har/kan medføre kondens og fuktskader.

I kalde perioder har det oppstått kondens og vanddråper på spikrene som går gjennom undertaket. Dette kan forkorte levetiden før utskifting må påregnes.

Takkonstruksjonen har nedbøyninger/skjevheter. Utbedring anses ikke som nødvendig før evt. taktekingen skal skiftes med mindre det skjer endringer. Da bør det foretas en ytterligere undersøkelse av bæring, og eventuelt vurdere tiltak ut i fra dette.

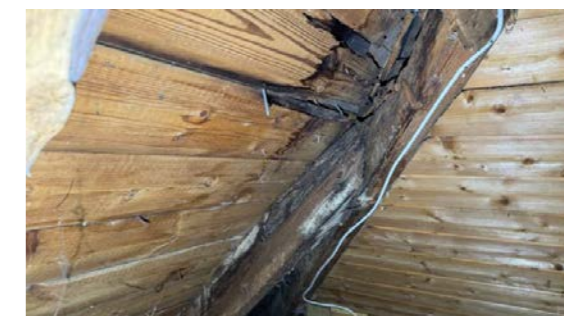
TG3: Det er fuktmerker, lekkasje og råteskade i takkonstruksjonen. Det må gjøres utbedring og tiltak for å unngå videre skader og følgeskader.

**Konsekvens/tiltak**

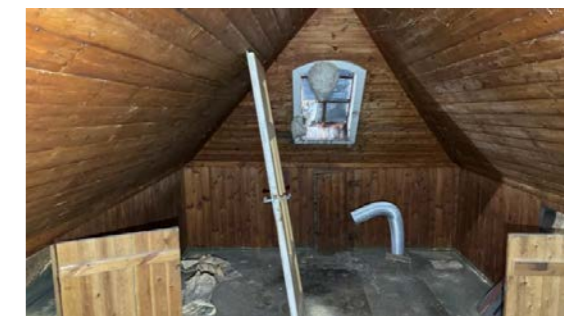
• Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Bilde viser råteskader i takkonstruksjonen.



Bilde viser avtrekk som er avsluttet på loft.

#### TG 3 Vinduer og ytterdører

## Tilstandsrapport

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.

**Kommentar:**  
Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av værpåknjening og slitasje, er det behov for vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre vinduer og dører.

Det er antydning til noen punkterte glassruter. Alder på glassruter medfører en risiko for at flere glassruter kan punktere i tiden fremover.

Det er fuktmerker/svertesopp i karm/foring på insiden, sannsynligvis som følge av høy fuktighet i rommet eller utilstrekkelig ventilasjon i karmen eller på rommet. Det bør hensyntas bedre ventilerings.

Det er noe gjenstående arbeid, gjelder avslutninger. Dette bør ferdigstilles.

TG3: Det er fukt- og råteskader i noen vinduer/dører, som medfører behov for utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

**Kommentar:**  
- Se "areal" for opplysninger om størrelse.  
- Rekkverk vurderes mot dagens krav, uavhengig av krav ved byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til rekkverkshøyde. Gitt avvikets mindre avvik, vurderes det ikke som nødvendig med utbedringer.

Rekkverket er utformet slik at det er mulig å klatre på. Dette bør utbedres med hensyn til sikkerheten.

Det bærer preg av slitasje og værpåknjening, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Det er mangelfull fagmessig utførelse, gjelder bæring/søyler som har medført skjevheter/nedbøyninger. Dette bør utbedres.

Det er sprekker/avskallinger og synlig korrodert (rustet) armering i betongtrapp og søyler. Dette bør utbedres for å forhindre ytterligere skade.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Rust/korrosjon i søyle/betongtrapp utvendig.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater har i hovedsak en normal standard fra 1990-tallet.

**Kommentar:**  
I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt en del slitasje på noen av overflatene, det er også fuktmerker/misfarging og skader etter tidligere nevnte lekkasjer. Eventuell utskifting bør vurderes ut eget behov og krav.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført flere stikkprøve for evt. skjevheter på gulvene.

**Kommentar:**  
Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

**Øvrig kommentar:**  
Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhet på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhet på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

TG3: Det er fukt- og råteskader flere plasser i etasjeskille, som medfører svikt og behov for tiltak. Kostnadsestimat er vanskelig å sette uten nærmere undersøkelser, og tiltak bør sees i sammenheng med årsak til fukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Det er montert to piper i bygget, men det er ikke tilkoblet ildsted.

**Til informasjon:**  
Pipen over tak er vurdert under punktet 'taktekking'. Den øvrige delen av pipen og ildsted er ikke inspisert/vurdert, siden jeg ikke har fagkompetanse på område og dette ikke er et av kontrollpunktene i forskriften til avhendingsloven. Generelt anbefales det at pipe og ildsted undersøkes av noen med fagkompetanse på området.

Er det satt tilstandsgrad, er dette basert på alder, opplysninger fra eier/oppdragsgiver, eventuelt fra tilsyn av feiervesenet.

**Levetid:**  
Levetiden for en pipe varierer avhengig av materialet og kvaliteten på utførelsen, bruk og vedlikehold. Mursteinspipe har forventet levetid på mellom 50 og 100 år. Pipe av rustfritt stål har en levetid på 20 til 30 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede brukstiden er passert, og rehabilitering bør etter hvert påregnes. Dette gjøres normalt ved å montere et stålrør innvendig i pipeløpet (påføring).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å ta kontakt med det lokalt feiervesen for videre råd og klargjøring om hva som bør/må gjøres av tiltak.

## TG 3 Krypkjeller

Det er krypkjeller i boligen.

**Kommentar:**  
Det gjøres oppmerksom på at dette er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon. Det anbefales jevnlig tilsyn for å se etter blant annet fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensproblemer.

**Merk:**  
Siden det ikke var etablert adkomst/stige er vurderingen basert på en visuell observasjon fra lukeområde. Det anbefales å etablere tilfredstillende adkomst/tilgang for å gi en fullverdig undersøkelse av det mindre tilgjengelige områdene, da det ikke kan utelukkes skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG3: Det er observert et høyt fuktnivå med skader eller høy risiko for skader. Årsaken til dette kan blant annet være på grunn av fuktighet i grunnen, tilsig av vann ved ringmur og/eller lufting/kondensproblemer. Det bør foretas ytterligere undersøkelse, utbedringer og tiltak for å redusere fuktnivået. Anbefalte tiltak bør også sees i sammenheng med vurderinger under "drenering". Det er en uavklart situasjon og kostnadsestimat er vanskelig å sette uten videre undersøkelser.

TG3: Det er søyler av trevirke som står direkte på grunnen råteskade i bærende konstruksjon. Søyler står rett på grunn og er utsatt for fuktighet. Tiltak med lokal utbedring bør utføres.

Det anbefales også en ytterligere undersøkelse (inngrep) i etasjeskille på grunn av nevnte forhold. Her kan det være skjulte skader og feil som ikke er oppdaget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over, samt eventuelle vurderinger under punktet "drenering".

En fuktig krypkjeller kan være utfordrende å utbedre på grunn av bebyggelse og grunnforhold, og at årsaken kan skyldes flere forhold. Generelt anbefales det å redusere fukt/fuktighet, som kan gjøres ved tiltak på drenering/fuktsikring og ved å øke temperaturen eller redusere mengden vann i luften. Problemerkene er ofte at det kommer varm fuktig luft inn på sommerstid som omgjøres til kondens. På vinterhalvåret stiger det varm fuktig luft opp fra bakken som møter kald luft og kondenseres. Sintef anbefaler også å legge Glava glava vintermatter som et tiltak for å oppnå et mer stabilt klima.

Dersom boligen skal oppgraderes/renoveres kan tiltak som å fjerne bjelker og fylle krypkjeller med pukk eller leca kuler med fuktsikring og påstøp være et bra tiltak.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## Tilstandsrapport



Bilde viser søyler som står direkte på grunn/betong og utsatt for fukt og råteskader.

### Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

#### MUS/SKADEDYR:

Det er observert spor eller gitt opplysninger om mus (gnagere). Eventuelle tiltak vil være å rekvirere eget skapeselskap for å undersøke dette nærmere og eventuelt gjennomføre tiltak/utbedringer.

#### BOREBILLER/MIT:

Det er observert borebiller eller spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene er å holde fuktnivå i trevirke nede og sørge for god ventilering.



Bilde viser spor etter mit/borebiller i takkonstruksjonen.

### VÅTROM

#### 1. ETASJE - LEILIGHET 1 > BAD

##### TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### 3. ETASJE - LEILIGHET 5 > BAD

##### TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### 3. ETASJE - LEILIGHET 6 > BAD

##### TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

## Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### 2. ETASJE - LEILIGHET 3 > BAD

##### TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### 2. ETASJE - LEILIGHET 4 > BAD

##### TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Merk: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### 1. ETASJE - LEILIGHET 2 > BAD

##### TG 3 Generell

Bad med belegg på gulv, baderomsplater på vegger og malte plater i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjhjørne med dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

#### Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/slukløsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE - LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

##### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

#### Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

#### Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### 1. ETASJE - LEILIGHET 2 > STUE/KJØKKEN

##### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

#### Kommentar:

Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### 3. ETASJE - LEILIGHET 5 > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Generelt:  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:  
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 3. ETASJE - LEILIGHET 5 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:  
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 2. ETASJE - LEILIGHET 3 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Generelt:  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:  
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 2. ETASJE - LEILIGHET 3 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:  
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 1. ETASJE - LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Generelt:  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:  
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 1. ETASJE - LEILIGHET 1 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:

## 3. ETASJE - LEILIGHET 6 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Generelt:  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:  
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 3. ETASJE - LEILIGHET 6 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:  
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 2. ETASJE - LEILIGHET 4 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr.

Generelt:  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

Fuktmåling:  
Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## 2. ETASJE - LEILIGHET 4 > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:  
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er avvik:  
Eldre ventilator med begrenset funksjon og gjenværende brukstid. Vedlikehold, reparasjon eller utskifting bør påregnes etter hvert.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tiltak:  
Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vann og avløpsrør

## Tilstandsrapport

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.  
Det er montert fordelerskap i hver leilighet.

Generelt:  
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig.  
Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:  
Stoppekran er ikke lokalisert og testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:  
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år.  
Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Merk:  
Det var vann i leilighet 1 og 2, mens stoppekranen i de øvrige leilighetene var stengt på befaringsdagen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av den forventet levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering.

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom (krypkjeller), noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Vannledningen er delvis åpen for å unngå frost, her bør det etableres en mer permanent løsning. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutgiftene.

Det mangler kursoversikt for rør-i-rør i flere av fordelerskapene, dette bør monteres.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:  
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt innneklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 2 Varmtvannstank

Det er montert varmtvannsbereder i hver av leilighetene på ca 50 liter.

Viktig:  
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## TG 1 Varmtvannstank

Det er montert varmtvannsbereder i hver av leilighetene på ca 50 liter.

Til informasjon:

Dette punktet gjelder de berederne som er nyere enn 1995.

Viktig:

Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

## 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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

## Tilstandsrapport

Beskrivelse:  
Elektrisk anlegg med automatsikringer. Det er montert underfordelerskap i hver av leilighetene.

Varmekabler:  
I følge opplysninger er det varmekabler på alle bad. - Jeg har ikke funksjonstestet de, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:  
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:  
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringssskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

TGIU (ikke kontrollert):  
Hovedsikringsskapet (utvendig på bakkeplan mellom leilighet 1 og 2) var kledd inn i kasse på befaringsdagen og dermed ikke tilgjengelig. Jeg har derfor ikke vurdert eller inspisert innholdet i sikringssskapet, og det anbefales ytterligere undersøkelser.

### Inntak og sikringssskap

1. 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 Følgende avvik ble registrert:

#### Avvik som gir TG2:

- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
- Det er ikke samsvar mellom kursfortegnelse og kurser.
- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.

## TG 3 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Kommentar:  
Ved inspeksjon fra det lokale feiervesenet, inkluderes normalt også en kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr. Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler, jevnlig tilsyn anbefales.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja Noen av brannslangene har løsnet fra opphenget, og det anbefales en fullstendig gjennomgang og kontroll av utstyret.**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:  
Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

## TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

## Tilstandsrapport

Boligen har ringmur med krypkjeller. Jeg vet ikke om og evt. hva type drenering det er rundt boligen.

Kommentar:

Det kan være flere forhold under bakkenivå som potensielt kan ha en negativ innvirkning (for eksempel vannårer i fjellet/terrenget, tilsig av fuktighet, osv.)

Levetid:

Dreneringen rundt boligen sørger for at det ikke trenger vann inn i krypkjeller. De drenerende massene rundt boligen blir vanligvis tette av jord og leire etter en tid. Avhengig av forholdene rundt boligen og kvaliteten på selve dreneringen, kan levetiden variere fra 20 til 60 år. Det anbefales jevnlig vedlikehold av blant annet drensrør.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er observasjoner og/eller fuktmåling som viser et forhøyet fuktnivå i krypkjeller. Anbefalte tiltak må sees i sammenheng med vurderinger under "krypkjeller". Selv om det kan være vanskelig å gjøre tiltak på drenering-/ fuktsikring og/eller tilsig vann/fuktighet på denne type bebyggelse/terrengforhold, bør det forsøkes å gjøre tiltak for å redusere belastningen forårsaket av fuktighet.

Det er taknedløp som er avsluttet over bakkenivå, som bør ledes videre i drensrør for å unngå unødvendig fuktbelastning på boligen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Eventuelle tiltak bør også sees i sammenheng med eventuelle vurderingene under "krypkjeller" og/eller "rom under terreng".

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført på søyler og med ringmur.

Kommentar:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig. Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er observert riss/sprekker og/eller setning/skjevheter. Jevnlige tilsyn anbefales for å avklare om det er pågående utvikling. Dersom det oppstår endringer bør dette undersøkes nærmere for å kartlegge årsaken og vurdere eventuelle nødvendige tiltak. Viser også til vurderinger under punktet "krypkjeller".

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

### SJØBU



**Byggeår**

1920

**Kommentar**

Årstall oppgitt av eier/oppdragsgiver

**Anvendelse**

Benyttes som kombinert bygg med bolig og bod/lagringsplass

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak er tekket med skiferheller.

Levetid:

Normal levetid for skiferheller er 50 til 80 år.

Stedvis utskifting av heller er normalt mellom 10 og 50 år.

Inspisert/vurdert fra:

Vurderingen er basert på det synlige innvendig/utvendig fra bakkenivå og via dronebilder.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Alder gjør det nødvendig å foreta jevnlig kontroll, ev. utskifting av aldersvekkende deler for å unngå lekkasjer. Ved omlegging/utskifting av takteking bør man også vurdere utskifting av tilhørende beslag, takrenner, vannbord og vindskier.

Det er misfarging/fuktskjolder etter noe som virker som en eldre lekkasje, siden det ikke er tegn til nåværende lekkasje. Ingen tiltak anses som nødvendig på bakgrunn av dette, men bør observeres over tid, spesielt ved mye nedbør og eventuelt foreta tiltak.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

## Tilstandsrapport



#### TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenne og nedløp av plast.

Det er ikke montert snøfanger.

Kommentar:

Ved oppholdsvær er det naturligvis ikke mulig å kontrollere evt. lekkasje. Generelt er fallforhold i takrenne vanskelig å kontrollere fra bakkenivå. Videre drenering av takvann vurderes under punktet "drenering". Det må påregnes normalt vedlikehold av takrenner/nedløp.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Over halvparten av den forventede levetiden er passert. Dette øker risikoen for lekkasjer, og det vil være nødvendig å foreta vedlikehold og utskiftninger i tiden fremover. Det anbefales å skifte ut takrenner og nedløp i forbindelse med en eventuell utskifting av taktekingen.

Det er ikke montert snøfangere, men det var heller ikke krav til det når boligen ble bygget. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av sikkerhet i tråd med NS 3600. Det vil være opp til ny eier om de ønsker å ettermontere snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i trekonstruksjon.

Utvendig kledd med bordkledning.

Kommentar:

Vurdert fra bakkeplan, med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. På eldre boliger bør det påregnes loddavvik utover dagens krav.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Den utvendige fasaden har fått slitasje etter værpåkjennning, med behov for vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

Kledning er avsluttet for nært bakkenivå (<30 cm). Dette medfører at den er utsatt for vannsprut og jord fra bakken. En slik løsning vil kreve mer vedlikehold enn om avstanden til bakken var større.

Det er skjevhet/loddavvik i konstruksjonen, som er forholdsvis vanlig på eldre boliger, og ingen tiltak anses som nødvendig før evt. renovering.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjon i trevirke, med kaldtloft.

Kommentar:

Vurdering av bygningsdelen er basert på det som er synlig og tilgjengelig på befaringsdagen. Viser også til beskrivelse under punktet "takteking".

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er observert fuktmerker og råteskader, etter noe som ser ut til å være fra en tidligere lekkasje. Det anses ikke som nødvendig med tiltak siden det ikke er indikasjoner på nåværende lekkasjer, men dette bør observeres over tid. Det bør påregnes utskifting ved behov eller når taktekingen skal skiftes.

Det er ikke påvist dampsperre (plast) mellom varm og kald sone (kaldtloft). Dette fører til økt risiko for kondens, som igjen kan medføre fuktproblemer. Tiltak må gjøres i sammenheng med oppgradering av underliggende etasje.

I kalde perioder har det oppstått kondens og vandrdåper på spikrene som går gjennom undertaket. Dette kan forkorte levetiden før utskifting må påregnes.

Takkonstruksjonen har nedbøyninger/skjevheter. Utbedring anses ikke som nødvendig før evt. taktekingen skal skiftes med mindre det skjer endringer. Da bør det foretas en ytterligere undersøkelse av bæring, og eventuelt vurdere tiltak ut i fra dette.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Oversiktsbilde av loft/takkonstruksjon.

#### TG 3 Vinduer/dører

## Tilstandsrapport

Vinduer med både isolerglass og enkle/koblet glass, ytterdører i trevirke.

### Kommentar:

Det ble utført en tilfeldig funksjonstest av enkelte vinduer og dører. Punktert vindu kan tidvis være vanskelig å avdekke grunnet vær og lys. Justering/normalt vedlikehold vurderes ikke som et vesentlig avvik.

### Mer:

Det er montert terrassedør/skyvedør på loft, men det er ikke montert terrasse/trapp utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av værpåkjening og slitasje, er det behov for vedlikehold. Det bør påregnes utskifting av eldre vinduer og dører.

Alder på glassruter medfører en risiko for at glassruter kan punktere i tiden fremover.

Det er fuktmerker/svertesopp i karm/foring på innsiden, sannsynligvis som følge av høy fuktighet i rommet eller utilstrekkelig ventilasjon i karmen eller på rommet. Det bør hensyntas bedre ventilering.

TG3: Det er betydelig fukt- og råteskader i et vindu, ytterdører har også høy slitasje med fuktsvelling som medfører behov for utskifting.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Bilde viser et vindu som bør skiftes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/uteområde/åpent areal.

### Kommentar:

- Se "areal" for opplysninger om størrelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bærer preg av slitasje og værpåkjening, med behov for vedlikehold/utskiftinger.

Det mangler en beslagløsning eller den eksisterende løsningen er mangelfull i overgangen mellom terrassen og ytterveggen/døren. Dette medfører økt risiko for fukt, råte og påfølgende skader. Det anbefales å utbedre dette, samt å gjennomføre en nærmere kontroll av konstruksjonen i dette området.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

De innvendige overflatene har blitt delvis oppgradert og fornyet etter byggeår, med en standard som varierer i forhold til hvor mye arbeid som har blitt utført.

### Kommentar:

I en brukt bolig kan det forekomme mindre skader som hull, riper, merker, misfarging og skjolder på overflatene. Dette anses som normal slitasje og vurderes ikke som et vesentlig avvik. Det ble ikke flyttet på møbler, innbo og tepper etc. Noen overflater, som for eksempel på våtrom, er vurdert under egne punkter i rapporten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte av de innvendige overflatene har en del slitasje og varierende/utidsmessig standard, eventuell oppussing bør vurderes ut i fra eget behov og krav.

Det bør også nevnes at enkelte av overflatene ikke er innredet innvendig (synlig baksida av ytterkledning).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er utført en stikkprøve for evt. skjevheter på gulvet i 2. etasje.

### Kommentar:

Kontrollen er utført ved hjelp av laser på tilfeldig punkter for å gi en indikator på eventuelle skjevheter i etasjeskille. Det bør bemerkes at dette kun er en stikkprøve med tilfeldig valgte kontrollpunkter i et rom, og at det ikke kan garanteres at det ikke finnes evt. andre skjevheter.

### Øvrig kommentar:

Er det rom under terreng eller krypkjeller, vurderes gulv mot grunn under de punktene. Gjelder også underside av etasjeskille v/ krypkjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

## Tilstandsrapport

Det er enten målt en lokal høydeforskjell/skjevhets på mellom 1 og 2 cm, eller en høydeforskjell/skjevhets på mellom 1,5 og 3 cm i rommet. - Ikke uvanlig i en brukt bolig, spesielt dersom boligen er eldre, og årsaken kan skyldes flere forhold. TG settes i tråd med standardens krav til godkjente måleavvik. For å fjerne avviket må dette utbedres, noe som sjeldent vil være verken økonomisk eller hensiktsmessig å utbedre som et enkeltstående tiltak.

Det er stedvis knirk i gulvet, noe som ikke er uvanlig, spesielt i eldre boliger. Årsaken til dette skyldes ofte at innfestingen av undergulvet tillater bevegelse i konstruksjonen. Eventuell utbedring bør vurderes ut fra egne krav, da dette er subjektivt. Man har vanligvis høyere forventninger i et nybygg kontra i en eldre bolig.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### Krypkjeller

Jeg har ikke observert eller blitt informert om evt. krypkjeller i boligen.

### Kommentar:

Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig ofte har skader eller nedsatt funksjon.

### Andre innvendige forhold

Dersom det er observert, eller gitt opplysninger om skadedyr, eller andre relevante forhold vil dette stå oppført under.

### BOREBILLER/MIT:

Det er observert spor etter borebiller i trevirke. Dette er ikke uvanlig i bygninger fra denne tidsperioden. De er avhengige av høy luftfuktighet for å ha gode vekstvilkår. Det viktigste forebyggende tiltakene er å holde fuktnivå i trevirke nede og sørge for god ventilering. Eier/oppdragsgiver opplyser at det er foretatt utbedringer for mit/borebiller. Ta kontakt med eier for ytterligere opplysninger.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjgarnityr på vegg og vegghengt servant.

Mer: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

### Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluklåsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

### 2. ETASJE > BAD M/TEKNISK UTSTYR

### TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himling. Rommet er innredet med toalett, dusjgarnityr på vegg og innredning med servant.

Mer: Dusjgarnityr er frakoblet/demontert.

### Vurdering av avvik:

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

Rommet brukes i dag, men fremstår som et eldre våtrom. På bakgrunn av alder på membran/tettesjikt/sluklåsning og risiko for lekkasje og skader må det påregnes utskifting. Det er derfor heller ikke gjennomført en detaljert tilstandsvurdering av hver enkelt bygningsdel i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er opp til ny eier å vurdere oppgradering. For å oppfylle dagens krav til våtrom, medfører dette betydelige utgifter. Det anbefales også å skifte vann- og avløpsledninger i forbindelse med en eventuell oppgradering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, kjøleskap, og komfyr.

### Generelt:

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og heller ikke videre vurdert. Normal bruksslitasje som hakk, sår og mindre skader blir ikke omtalt.

### Fuktmåling:

Det er foretatt en kontroll med fuktindikator på tilgjengelige, og erfaringsmessig utsatte steder. Det er ikke flyttet på hvitevarer/innbo.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har en del skader og bruksslitasje. Vedlikehold eller utskiftinger bør vurderes av ny eier.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



## Tilstandsrapport

Eventuell utskifting bør vurderes ut i fra eget behov og krav til funksjonalitet, utstyr og standard. Viser ellers til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

Kommentar:  
Det er ikke gitt opplysninger om manglende funksjon ved bruk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vann og avløpsrør

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og avløpsrør av plast.

Generelt:  
Vurderingen er basert på det som er synlig og lett tilgjengelig. Utvendig røropplegg er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapporten.

Stoppekran:  
Stoppekran er ikke lokalisert og testet, men det er heller ikke gitt opplysninger om kjente feil eller mangler.

Levetid:  
Vannledninger av kobber har en normal brukstid på 30 til 50 år. Vann og avløpsrør av plast har en normal brukstid på 50 år.

Viktig:  
På befaringsdagen var vannet stengt, vurderingen er derfor utelukkende basert på alder på installasjonen/anlegget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av den forventet levetid er passert for eldre røropplegg, som øker risikoen for lekkasje og følgeskader. Utskifting bør påregnes ved behov/oppgradering.

Det er vannledninger som ikke har tilstrekkelig isolering i kalde rom, noe som fører til økt risiko for frost og eller kondens. Isolering av vannledninger vil også redusere strømutfgiftene.

Det mangler kursoversikt for rør-i-rør, dette bør monteres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon av naturlig ventilasjon via ventiler på yttervegg/vinduer.

Kommentar:  
Ventilasjon er også videre omtalt og vurdert under evt. toalettrom, våtrom og kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset med ventilering i enkelte rom i boligen, og dette bør utbedres for å opprettholde et godt innklima - for helse, trivsel og komfort. Mangelfull ventilasjon øker fuktigheten i inneluften, noe som kan blant annet føre til kondens på vinduer, mugg i hjørner og bak innredning mot kalde overflater.

Det mangler deksel/avslutning utvendig for avtrekk fra ventilator på kjøkken. Dette bør monteres/ferdigstilles.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.



Bilde viser avslutning utvendig for avtrekk på kjøkken.

#### TG 2 Varmesentral

Det er montert en luft-til-vann varmepumpe. Anlegget er plassert i stue/kjøkken. Merke/produkt: Toshiba. Årstall/alder: Ukjent.

Viktig:  
Anlegget er kun enkelt, visuelt kontrollert.

Service/vedlikehold:  
Jeg kjenner ikke til servicehistorikk. Det anbefales regelmessig service/vedlikehold.

Levetid:  
Normal levetid varierer, men generelt kan man forvente omkring 20-25 år. Dette kan imidlertid variere avhengig av flere faktorer, som kvaliteten på utstyret, bruksintensitet, og hvor godt anlegget er vedlikeholdt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alderen, øker sannsynligheten for feil som krever reparasjon og/eller utskifting.

Det er observert en del rust på utvendig del. Anbefaler nærmere undersøkelse.

## Tilstandsrapport

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i/på bad. Størrelse: Ca 50 liter. Årstall/alder: 2004.

Varmtvannsbereder er plassert i/på kjøkken. Størrelse: Ca 50 liter. Årstall/alder: 2010.

Viktig:  
Dersom varmtvannsberederen er koblet til med vanlig stikkontakt, og ikke en fast tilkobling, anbefales det på generelt grunnlag å jevnlig se etter varmgang i støpselet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad:  
Berederen har- eller passerer snart 20 år og har en usikker restlevetid før den må skiftes ut. Selv om varmtvannsberederen fungerer nå, kan det plutselig oppstå funksjonssvikt eller lekkasje på eldre beredere.

Kjøkken:  
Berederen har ikke tilgang til sluk, eller det mangler tilfredsstillende lekkasjesikring. Det er lurt å flytte berederen til et rom med vannnett gulv og tilgang til sluk. Eventuelt bør det monteres en automatisk vannstopper som vil registrere en lekkasje og stenge vanntilførselen. Selv om automatiske vannstoppere ikke hindrer lekkasjer, kan de effektivt redusere vannmengden ved en lekkasje og dermed redusere følgeskadene.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til vurderinger og eventuelle anbefalte tiltak som er nevnt over.

#### 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 forenklete 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.*

Beskrivelse:  
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Varmekabler:  
I følge opplysninger/kursfortegnelse er det varmekabler på bad. - Jeg har ikke funksjonstestet, og det er ikke gitt opplysninger om eventuelle kjente feil eller mangler.

Samsvarserklæring:  
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at arbeidet overholder gjeldende forskrift/standard. Erklæringen ble innført i 1999 og utstedes normalt etter at arbeidet er fullført. Det er eierens ansvar å oppbevare, da den fungerer som bevis på at arbeidet er utført av kvalifisert personell og at anlegget er trygt å bruke.

El-kontroll:  
Det anbefales regelmessig kontroll av det elektriske anlegget hvert tiende år. Kontrollen innebærer en grundig gjennomgang av det elektriske anlegget, inkludert ledninger, stikkontakter, sikringskap og annet elektrisk utstyr for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko for blant annet brann og elektrisk støt.

#### Inntak og sikringskap

1. 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 Følgende avvik ble registrert:**

#### Avvik som gir TG2:

- Det er ikke opplyst om el-kontroll i nyere tid.
- Eldre installasjon som kan ha en kort gjenværende brukstid.
- Det er ikke fremlagt fullstendig dokumentasjon på utført arbeid.

**Det anbefales å innhente dokumentasjon og/eller få gjennomført en undersøkelse av anlegget av en kvalifisert fagperson. Dette vil gi en mer presis oversikt over anleggets reelle tilstand og tiltak.**

#### TG 1 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 forenklete 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.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**

## Tilstandsrapport

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

### TOMTEFORHOLD

#### Byggegrunn

Jeg kjenner ikke til grunnforholdene, og vurderingen er naturligvis begrenset. Det presiseres at det ikke er utført grunnundersøkelser.

Merk:

Det skal ikke settes TG (tilstandsgrad) på byggegrunn.

#### TG I Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Boligen er oppført over bakkenivå. - Det er ikke vanlig å etablere drenerør rundt boligen på denne type bebyggelse.

#### TG I Grunnmur og fundamenter

Boligen er oppført med ringmur.

Kommentar:

Vurderingen gjelder det som er synlig og tilgjengelig.  
Fundament er naturligvis ikke tilgjengelig for kontroll.

## Bygninger på eiendommen

### Grillhus



#### Anvendelse

Benyttes som tilleggsbygg til bolig

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

Opplyst ca byggeår av eier/oppdragsgiver

#### Standard

Grillhus med en forholdsvis enkel maritim standard med peis.

#### Vedlikehold

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av dette bygget, dette kan eventuelt bestilles som tillegg. Det betyr at det kan være feil, mangler eller vedlikeholdsbehov som ikke er videre omtalt i denne rapporten.

Det bør likevel nevnes at det er behov for vedlikehold og utskiftinger.

# 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

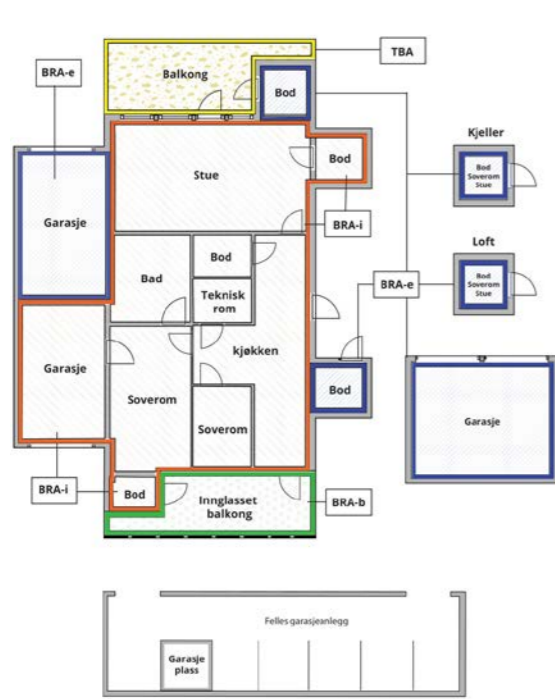
## Hva er måleverdig areal?

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.



- Intern 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.

Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## 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 branncelleinnndeling

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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

## Hovedbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Intern bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje - Leilighet 1	49			49			49
1. Etasje - Leilighet 2	40			40			40
2. Etasje - Leilighet 3	53			53	21		53
2. Etasje - Leilighet 4	52			52	17		52
3. Etasje - Leilighet 5	53			53	9		53
3. Etasje - Leilighet 6	50			50	8		50
Loftsetasje	38			38		41	79
<b>SUM</b>	<b>335</b>				<b>55</b>	<b>41</b>	<b>376</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>335</b>						

### Romfordeling

Etasje	Intern bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje - Leilighet 1	Vindfang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2		
1. Etasje - Leilighet 2	Entré/gang , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Stue/kjøkken		
2. Etasje - Leilighet 3	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
2. Etasje - Leilighet 4	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken		
3. Etasje - Leilighet 5	Entré , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken		
3. Etasje - Leilighet 6	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Bad		
Loftsetasje	Bod/uinnredet loft		

## Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrrom (P-ROM) eller sekundærrrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Boligen er vanskelig å måle opp:

Vinkler, skråtak, påforede vegger og/eller innredning, gjør oppmåling av areal utfordrende. Dette kan resultere i avvik på det oppmålte arealet, og det tas forbehold om dette. Hvis man ønsker en helt nøyaktig oppmåling av boligen, anbefales det å bestille en laserskanning.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,35 meter i stue/kjøkken.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,25 meter i stue/kjøkken.
- 3. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,33 meter i stue/kjøkken.
- Loftsetasjen har mønt himling med takhøyde på ca 2,3 meter i møne.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er krypkjeller og kaldtloft uten måleverdig areal.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** Siden det ikke ble forelagt byggemeldte tegninger på befaringdagen, har jeg ikke kontrollert om rommene er byggemeldt og godkjent etter dagens bruk av rommene. Det skal likevel nevnes at eier/oppdragsgiver opplyser at flytebrygge, grillhus og ombygging (bolig) av sjøbu ikke er byggemeldt/omsøkt/godkjent. Det anbefales ytterligere undersøkelse siden dette normalt er søknadsppliktige tiltak. Det anbefales også å finne ut av hva som skal til for å få det godkjent etter dagens bruk.

Til informasjon:

Rommene er skjønnsmessig definert etter faktisk bruk på befaringstidspunktet, men dette kan være i strid med byggtteknisk forskrift og/eller mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruken.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtteknisk forskrift?

Ja  Nei

**Kommentar:** Verken hovedbolig eller sjøbu tilfredstiller dagens krav til branncelle.

Til informasjon:

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.

### 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:** Det er foretatt en forenklet vurdering av rømningsveier, dagslysflate og takhøyde i boligen. Dette må ikke forveksles med en gjennomgang av byggesakspapirene eller om det er utført arbeid eller tiltak i strid med plan- og bygningsloven.

Følgende avvik ble observert:

I leilighet 3 og 5 er det etablert et soverom med et lite vindu som vender ut mot stue/kjøkken. Soverommet i leilighet 1 har også et relativt lite vindu, dog er det montert i ytterveggen. Ingen av forholdene tilfredstiller dagens krav til dagslysflate.

Eventuelle avvik, mangler og nevnte forhold kan kreve tiltak, og nærmere undersøkelse anbefales. For ytterligere detaljer og opplysninger henvises det til gjeldende forskrifter, eventuelle tegninger og eiendommens byggesakmappe.

Øvrig kommentar:

Tegninger, lovlighet og byggemeldinger for evt. tilleggsbygg inngår ikke i mandatet for dette oppdraget. Dette kan eventuelt bestilles som et tillegg. Det innebærer at det kan være feil, mangler eller ulovligheter som ikke er omtalt i denne rapporten.

## Sjøbu

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		93		93			93
2. Etasje	93			93	17		93
Loft	78			78		16	94
<b>SUM</b>	<b>171</b>	<b>93</b>			<b>17</b>	<b>16</b>	<b>280</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>264</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Lager, sløye og fryserom	
2. Etasje	Entré, Bad, Bad m/teknisk utstyr, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Stue/kjøkken		
Loft	Annet		

## Kommentar

Arealene er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Definisjonen av primærrrom (P-ROM) eller sekundærrrom (S-ROM) baseres på rommets bruk, selv om noen rom kanskje ikke er formelt godkjente for deres nåværende bruk. Det totale bruksarealet er alltid større en summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Takhøyde:

- 1. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til 2,32 meter i sløye-rom.
- 2. Etasje: Varierende, tilfeldig oppmålt til ca 2,25 meter.
- Loftsetasjen har mønt himling med takhøyde på ca 2,4 meter til hanebjelker og ca 4,4 meter i møne.

Øvrige kommentarer:

- Terrasse- og balkong (TBA) areal må betraktes som omtrentlig areal, og avvik kan forekomme.
- Eventuelle terrasseplattinger og opparbeidet uteområde på bakkeplan er ikke medtatt i arealet (TBA).
- Det er krypkjeller og kaldtloft uten måleverdig areal.
- Oppmåling av areal er utført uten å kontrollere opp mot byggemeldte tegninger fra kommunen.

## Grillhus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		28		28	
<b>SUM</b>		<b>28</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>28</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Arealene er oppmålt med lasermåler.

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Hovedbolig	297	38
Sjøbu	93	171
Grillhus	0	28

### Kommentar

Hovedbolig

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om målereglene i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Sjøbu

Det gjøres oppmerksom på at det er forskjeller i regelverket på ny og gammel arealstandard, derfor må man se oppstillingen hver for seg. Se forutsetninger og mer detaljer om målereglene i takstmannens retningslinjer og NS 3940.

Grillhus

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2024	David Haltvik	Takstingeniør
	Hild Sundal	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	4	7	0	0	705.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

### Hjemmelshaver

Sundal Hild

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4616 TYSNES	4	6	0	0	764 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Flatråkervegen 3 A,B,C,D,E,F

### Hjemmelshaver

Sundal Hild

## Eiendomsopplysninger

### Øvrige forhold

Eldre boliger har vanligvis tegn på bruksslitasje og vedlikeholdsbehov, samt tekniske løsninger som ikke oppfyller dagens krav og standarder. Ved ombygging eller modernisering kan det også avdekkes skjulte feil og mangler. Jo eldre bygget er, desto flere slike forhold må en kjøper forvente, ettersom blant annet dagens krav til bygningsdeler, isolasjon og innemiljø er strengere enn de som var gjeldende da bygget ble bygget. Eldre bygninger er også ofte kalde og trekkfulle, noe som krever økt energiforbruk til oppvarming. I motsetning er nye boliger langt bedre isolerte og krever mindre energi til oppvarming. For en nærmere beskrivelse av energibruk, se bygningens energiattest.

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskseriens Byggforvaltning, 700.320, som omhandler "intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Det må forventes vedlikehold eller utskifting av eldre bygningsdeler når deres levetid nærmer seg slutten. Det er imidlertid viktig å påpeke at slike levetider er teoretiske og kan variere betydelig. Variasjonene avhenger av flere faktorer som vedlikehold, bruk, materialvalg og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er.

### Begrensninger

Grunnbokskrift og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er ikke fremlagt eller kontrollert. Det forutsetter at det ikke er opplysninger eller forhold som har betydning for taksten. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med plan- og bygningsloven. Byggesaksmappen og eventuelle offentlige pålegg mot eiendommen er heller ikke kontrollert.

Reguleringsmessige forhold er ikke kontrollert som en del av dette oppdraget. Det forutsettes at bebyggelsen og bruken er i samsvar med gjeldene planformål i denne rapporten. For mer detaljert informasjon om dette, kan man kontakte planavdelingen i kommunen. Planene kan også finnes på kommunens nettside.

Eventuelle faresoner for skred, ras eller flom er heller ikke kontrollert.

### Rettigheter

I følge eier/oppdragsgiver foreligger det gangrett over kaien for fritidseiendommen. Viser til avtale for ytterligere informasjon.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi, inforland og eiendomsregisteret		Opplysninger og informasjon som blant annet tomteareal, hjemmelsforhold, m.m.	Innhentet		Nei
Eier/oppdragsgiver		Opplysninger om eiendommen og boligen	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema		Det er fremlagt et delvis utfylt skjema. Det er derfor gitt begrenset informasjon og opplysninger om eiendommen/boligen, og det kan være feil og mangler som det ikke er spesifikt opplyst om	Fremvist		Nei
Byggemeldte tegninger		Se også kommentar under lovlighet	Ikke vist		Nei
Tidligere takst/salgssdokument		Dersom det er fremvist, kan visse kilder/referanser være hentet fra disse dokumentene	Fremvist		Nei
Faktura / dokumentasjon på utført arbeid		Om det er fremlagt faktura eller dokumentasjon vises dette under relevant punkt i rapporten. Det knyttes alltid noe usikkerhet til forhold som ikke kan dokumenteres	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring		Se også punktet "elektrisk anlegg" i rapporten	Ikke vist		Nei
El-tilsyn		El-tilsyn er en grundig kontroll av det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil og mangler som kan utgjøre en risiko. Det anbefales regelmessig kontroll hvert tiende år	Ikke vist		Nei
Brann/feie-tilsyn		Gjennomføres normalt hvert fjerde år	Ikke vist		Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet 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 godkjenning 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HJ3540>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sunnhordland	
Oppdragsnr.	
1504240074	
Selger 1 navn	
Hild Sundal	
Gateadresse	
Flatråkervegen 3A	
Poststed	Postnr
FLATRÅKER	5687
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1999
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	frende
Polise/avtalenr.	

### Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
- Nei  Ja

Initialer selger: HS

Document reference: 1504240074

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse



## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hild Sundal	5be7e9773af18d6d58eef7e ed26a078e63a9614a	03.10.2024 14:29:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1504240074

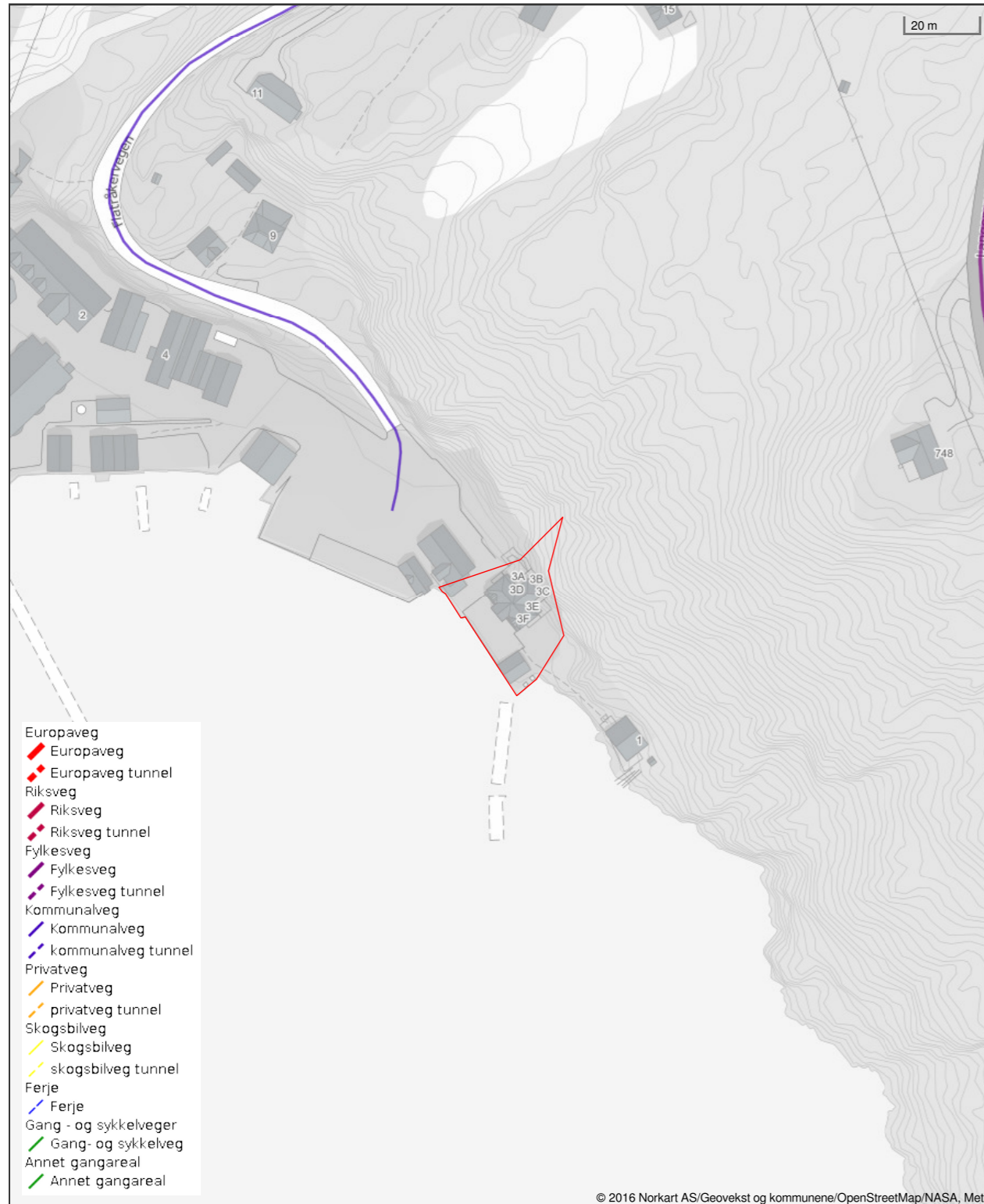
Document reference: 1504240074

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>





## Vegstatuskart for eiendom 4616 - 4/6//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Nabolagsprofil

Flatråkervegen 3A

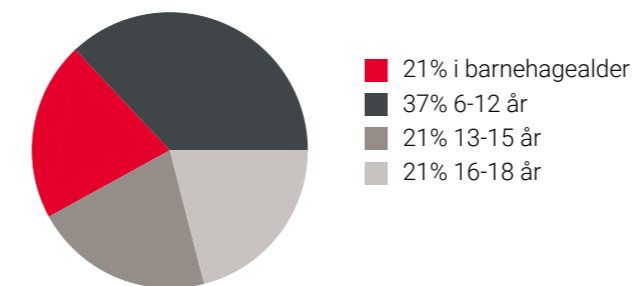
## Offentlig transport

🚶	Kåstad kryss Linje 654	7 min 0.6 km
✈️	Stord Lufthavn Sørstokken	1 t 20 min
✈️	Bergen Flesland	1 t 39 min

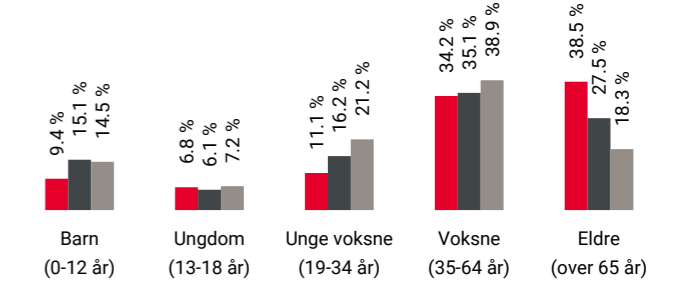
## Skoler

Uggdal skule (1-4 kl.)	12 min
102 elever, 7 klasser	9.8 km
Onarheim skule (1-7 kl.)	17 min
40 elever, 4 klasser	15.4 km
Tysnes skule (5-10 kl.)	19 min
192 elever, 12 klasser	14.9 km
Stord vgs avd. Saghaugen	1 t 9 min
900 elever	24.5 km
Stord vgs avd. Vabakkjen	1 t 9 min
300 elever	25.1 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunkrets: Flatåker	122	89
■ Kommune: Tysnes	2 883	1 834
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

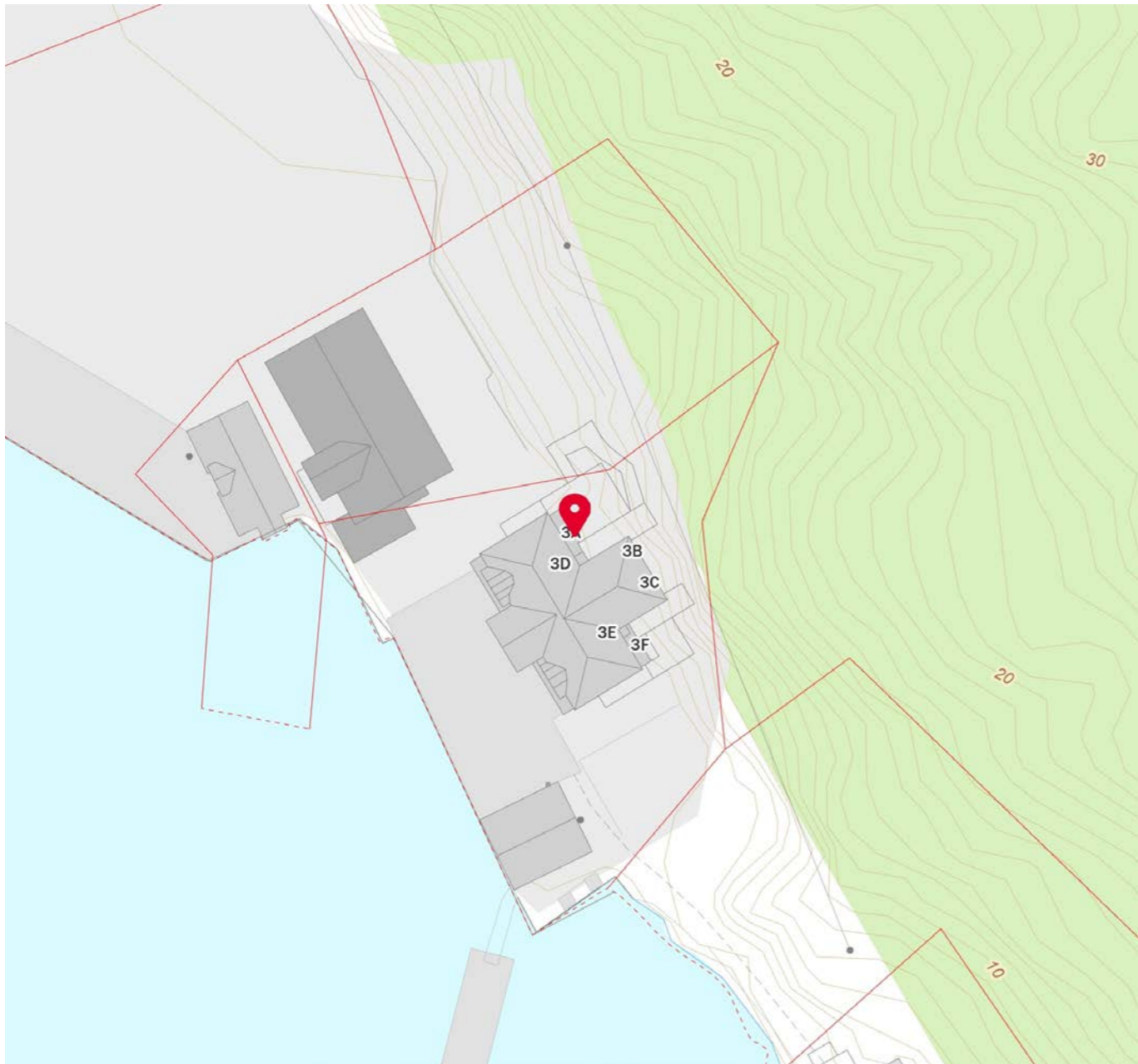
Stjernereiso barnehage (1-5 år)	12 min
71 barn	9.9 km
Vågsmarka barnehage (1-5 år)	16 min
31 barn	13.4 km
Onarheim barnehage (1-5 år)	17 min
19 barn	15.4 km

## Dagligvare

Joker Uggdal	11 min
Post i butikk, PostNord	8.1 km
Spar Tysnes	17 min
Søndagsåpent	13.6 km

## Sport

🏃 Uggdal skule	12 min
Aktivitetshall, fotball, friidrett	9.8 km
🏊 Kjevika friluftsområde, sandvolleyba...	14 min
Sandvolleyball	9.2 km
🏋️ Tysnes treningssenter	11 min
🏋️ SvingenPuls treningssenter	16 min



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

**PLUS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-  
megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
  
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
  
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.  
  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).  
  
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.  
  
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Flatråkervegen 3A  
5687 FLATRÅKER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sunnhordland  
**Saksbehandler:** Elisabeth Nonås Fylkesnes

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 970 61 685  
**E-post:** elisabeth.fylkesnes@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre