

Tilstandsrapport - NS 3600

Londalen 32

5267 Espeland

Gnr: 295 Bnr: 200"JORDBAKKEN"



Bygningssakkyndig
Helge Fjellro

Rapport kode: 125488
Opprettet: 21.08.2024
Utskrift: 19.10.2024



Takstingeniør Helge Fjellro AS

Foretaksnr.: 895945692
Adresse: Vavollen 144
5610 ØYSTESE
E-post: post@helgefjellro.no
Telefon: 41140500



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhenger av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelen vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TG IU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Helge Fjellro

Byggningsansvarlig

Takstingeniør Helge Fjellro har ca. 20 års erfaring som takstmann. Utdannet ved Bergen Tekniske Fagskole, Nito Takst AS, høyskolen i Stavanger, høyskolen i Bergen og gjennom Norsk Takst.

Undertegnede har godkjenning innen:

- * Tilstandsvurdering av bolig - og fritidsboliger.
- * Verditaksering av bolig, fritidsboliger og tomter.
- * Taksering av næringseiendom og tomteområder.
- * Taksering av Landbrukseiendommer/konsesjonsbelagte eiendommer
- * Skjønn, brannskjønn
- * Naturskadetaksering Norsk Naturskadepool og landbruksdirektoratet.
- * Reklamasjon/Skadetaksering
- * Byggelånskontroll
- * Uavhengig kontroll



Godkjenningsmerker / logoer

Medlem av

NITO



Premisser og forutsetninger

Premisser

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske fagnettverket i NITO har fastsatt for medlemmene.

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen.

Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt.

I boligomsetningen regnes tilstandsrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Fagnettverket i NITO er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører.

Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med

Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

NITO organiserer ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. Som medlem får du Norges største fagorganisasjon for ingeniører og teknologer i ryggen. NITO har over 550 takstmenn som medlemmer, det er viktig å ivareta deres interesser i sin profesjon. Takstnettverket skal bidra til trygghet i hverdagen og et naturlig sted for kompetansepåfyll for takstingeniører.

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befaring. I en verditakst vurderer takstmannen bare de delene av bygningen som er synlige og som er lett tilgjengelig. Hvis ikke annet er nevnt i rapporten har takstmannen ikke åpnet konstruksjoner, boret hull, målt fukt eller gjort andre målinger. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen.

Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

En verditakst angir eiendommens verdi og beskriver ikke byggets tekniske tilstand. En verditakst er ikke en tilstandsanalyse og beskriver derfor ikke alle skader eller mangler ved eiendommen. Norsk takst anbefaler at du bruker en Boligsalgsrapport eller en Tilstandsrapport med verditakst ved boligsalg. Slike takster gir en analyse av boligen, dens tilstand og vedlikehold, og beskriver avvik fra teknisk forskrift og normale forventninger om slitasje,

elde og løsninger som ikke samsvarer med dagens forventninger. Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler

som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

Forutsetninger

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 bygnings sakkyndige 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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Boligen tilfredsstillende ikke dagens krav TEK17, men samlet vurderes boligen til normal standard i forhold til alder.

Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi brukt tekniske verdier, vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

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.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk i fagnettverket i NITO. Organisasjonene opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører.

Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Bransjen har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora.

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.

Takstmannen baserer sine vurderinger og konklusjoner på eiendommens tilstand slik den var under befaringen og etter en visuell befarings. Møbler, tepper, badekar, dusjkabinett, hvitevarer og andre gjenstander er ikke flyttet på. Bygningsdeler over terrenget er undersøkt fra bakken. Hvis ikke annet fremgår har takstmannen ikke gjennomgått bygningsmyndighetenes arkiver for boligen.

Kunden har ikke fremlagt tegninger og ferdigattest for takstmannen med mindre annet er oppgitt. Takstmannen undersøker ikke eller tar ikke stilling til om boarealet er godkjent.

Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.)

Attraktivitet er uttrykt gjennom tomteverdien. Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som gjør at vi ikke finner gode nok statistikkverdier for direkte sammenlignbare eiendommer i nærområdet.

Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi brukt tekniske verdier, vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn.

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

Boligen tilfredstiller ikke dagens krav TEK17, men samlet vurderes boligen til normal standard i forhold til alder.

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.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk i fagnettverket i NITO. Organisasjonene opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører.

Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Bransjen har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora.

Oppsummering av bygningens tilstand

111 - Enebolig.

TG 0

2 stk

Bad - 1. etasje

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Bad - Kjeller

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

33 stk

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Konstruksjon

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Yttertak

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Bad - 1. etasje

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Kjøkken

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Bad - Kjeller

- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning

TG 2
12 stk

Drenering

- Drenering og fuktsikring

Yttervegg

- Kledning

Vinduer og ytterdører

- Vinduer og ytterdører

Terrasser og plattinger på terreng

- Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Yttertak

- Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Renner, nedløp og beslag

- Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

- Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Innvendige overflater

Etasjeskiller og gulv på grunn

- Gulv på grunn

Innvendige trapper

- Innvendige trapper

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

- Varmtvannsbereder

Bad - Kjeller

- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

TG 3
0 stk

TG IU
2 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Bad - Kjeller

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Enebolig oppført i en etasje over grunnmur med kaldt loft over og innredet kjeller. Før nåværende eiere kjøpte boligen var det innredet kjellerstue i kjeller. Nåværende eiere har fortsatt oppgradering og etablert baderom/ vaskerom og 2 soverom. Takhøyden i kjeller er ca. 2 m. 1. etasje var oppgradert av tidligere eiere. Slitte overflater males før salg. Det er registrert en punktert rute (trapperom, vindu fra 1987). Det er registrert fukt i yttervegger i soverom. Store deler av arbeidet som er utført er egeninnsats og vennetjenester delvis fagfolk. Det gjør at det mangler dokumentasjon på arbeidet og også mangler i forhold til faglig utførelse. Det er relativt stort planavvik på gulvene i kjeller. Eksempelvis senke gulv slik at isolasjon og dampsperre kunne monteres mot grunnen. Eiere sikrer kjellernedgang med gjerde før salg. Viser til detaljer i rapporten.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent**Rekvirent:**

Espen Rutledal

Rekvirert dato:

07.08.2024

Besiktigelse**Til stede:**

Espen Rutledal

Besiktigelsesdato:

21.08.2024

Takstingeniør Helge Fjellro er en uavhengig takstmann uten bindinger til noen av partene.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger**Kommunenr****Gnr****Bnr**

4601

295

200"JORDBAKKEN"

Adresse:

Londalen 32, 5267 Espeland

Kommune: Bergen**Eieropplysninger****Hjemmelshaver(e):**

Espen Rutledal

Evy K Teigen Rutledal

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Matrikkelinformasjon	21.08.2024	Statens kartverk
Ubekreftet utskrift av grunnboka	21.08.2024	Statens kartverk
Egenerklæring		

Det kan værere manglende opplysninger i ubekreftet grunnbok. Det anbefales å sjekke grunnbok på eiendommen og hovedbruk.
Det er ingen avvik mellom opplysninger gitt i egenerklæring og takstmann sine observasjoner/undersøkelser.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	914,4
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Statens kartverk

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plan, inngjerdet tomt, delvis hekk, gruset vei, parkering og tun.

Bygninger på eiendommen

111-Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1965	2015 - 2021	Baderom kjeller, ny bereder fra 2021. Støpt gulv kjellerstue, innredet soverom, nye vinduer, oppgradert elektrisk anlegg.
	2022 - 2024	Skiftet noen vinduer, montert luft/luft varmpumpe, oppgraderte overflater.



181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Byggeår

2018



Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

111 - Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	74	74	
Kjeller	67	67	
Sum:	141	141	

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje	Gang m/trapp, badерom m/wc, 2 soverom, stue og kjøkken, spiseplass utenfor kjøkken.	
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, 2 soverom og badерom m/wc.	

181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1. etasje	42		42

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1. etasje		Frittstående garasje.

Sum areal alle bygninger

Bygning	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
111 - Enebolig	141	141	
181 - Garasjeuthus anneks til bolig	42		42
Sum:	183	141	42

Arealet er oppmålt innvendig med laser. I hovedsak er det bruken av rommene som ved befaring som avgjør om rommene defineres som P - ROM eller S - ROM. Dette betyr at rommene kan defineres både som P - ROM og S - ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene. Areal kan avvike noe, men dette har ingen innvirkning på markedsvurderingen. Normalt i vårt område vil standard på kjøkken, badерom/vaskerom og antall soverom være avgjørende for markedsvurderingen.

I kjeller er det lav takhøyde, målt fra 2 m i badерom og soverom og litt mer i kjellerstue.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

111 - Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	74			34
Kjeller	67			
Sum:	141			34
Sum BRA:	141			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Gang m/trapp, badrom m/wc, 2 soverom, stue og kjøkken, spiseplass utenfor kjøkken.			Terrasse.
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, 2 soverom og badrom m/wc.			

181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		42		
Sum BRA:	42			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Frittstående garasje.		

Kommentar til arealopplysninger

Fra 01.01.2024 er det ny arealstandard som gjelder det ligger også til grunn for denne beskrivelsen. Kaldt loft har ikke måleverdig areal.

Bygningsbeskrivelse

111 - Enebolig.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Mur, utvendig kjellernedgang er sikret etter at takstmann var på befaring. Utvendig rør er ikke besiktiget. Utvendige rør er ikke skiftet og antatt å være fra byggeår. Tilknyttet offentlig vann og avløp. Alder på eventuell stoppekran er ikke kjent.

Vurdering / Avvik

TG IU

Terrengforhold

Plan til lett skrånet tomt, begrenset avrenning fra muren.

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Private stikkledninger til offentlig avløp. Etter hvert bør en se på levetiden på utvendige rør. Det er stoppekran med kuleventil for vann, stakeluke for avløpsrør i vegg mellom baderom og kjellerstue.

Oljetanker

Ingen synlige tegn til nedgravd oljetank.

Bilder



Rekkverk montert etter befarings.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Betongfundamenter, grunnmur av antatt Leca/Siporexstein og betong.

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Ut fra terreng består byggegrunnen av fyllmasser. Fundamentert med støpt såle på fyllmasser.

Fundamenter

Betongfundamenter er skjult konstruksjon uten mulighet å undersøke nærmere.

Grunnmur

Eldre riss i puss, normalt i forhold til alder. Setning mellom mur under terrasse og grunnmur. Se ellers under drenering.

TG 1

Levetider

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

I følge Byggforsk er normal intervall reparasjon av puss 20 - 60 år. Dette vil variere sterkt avhengig av værslitasje etc.

Bilder



Grunnmur av malt betong og pusset malt Leca.

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Det er opplyst at muren har ny drenering på 2 sider. Delvis synlig og delvis overfylt grunnmursplast, det er ikke montert tetteldid på over.

Vurdering / Avvik

TG 2

Drenering og fuktsikring

Det kan se ut som at fuktsikring har manglende eller nedsatt funksjon. Indikasjon kan også skyldes kondens.

Årsak / Konsekvens:

Det er registrert fukt i utforet konstruksjon i kjeller. Se ellers rom under terreng.

Anbefalt tiltak:

I dag anbefales det å isolere muren utvendig ved skifte av drenering.

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Oppført av bindingsverk, deler av kledning er skiftet. Det er skiftet kledning på vegg mot vei i nyere tid. I gang er det 150 mm veggtykkelse, ellers 100 mm bindingsverk.

Vurdering / Avvik**TG 1****Konstruksjon**

Konstruksjonen er kledd inn og ikke synlig. Normale skeivheter i forhold til alder. Konstruksjonen sjekkes ved etterisolering el.a.

TG 2**Kledning**

Stedvis råteskadet kledning mot sør, malingsliitt mot vest.

Anbefalt tiltak:

Sjekke vindtetting og isolering ved skifte av råteskadet kledning.

Vindtetting bør normalt skiftes ved etterisolering på hus fra 1960 - tallet.

Levetider

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før maling av trekledning er 6 - 12 år.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer i kjeller fra 2023, i 1. etasjer er det vinduer 3 vinduer fra 1987, ellers er vinduer skiftet i senere år. 2 vinduer og dør fra 2018, vinduer med 3 lags glass fra 2022. Kjellerdør er noe eldre fabrikk malt dør.

Vurdering / Avvik**TG 2****Vinduer og ytterdører**

Rute i trapperom er punktert.

Årsak / Konsekvens:**Anbefalt tiltak:**

Det anbefales å skifte rute/vindu som er punktert samt vinduer fra 1987.

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før maling av tredør, malt er 2 - 6 år.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Beskrivelse

Terrasse av impregnerte materialer på søyler av tre og ringmur. Utvendig trapp av impregnerte materialer. Malt leveg og rekkverk. Normale skeivheter. Åpning for sklie fra terrasse.

Vurdering / Avvik**TG 2****Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Understøttet av mur og betongheller på terreng (frostsikring er ikke undersøkt). Eldre konstruksjon utført av tidligere eier. Liggende rekkverk som kan fungere som stige for barn. Rekkverkshøyde er ikke i henhold til dagens krav.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler at dagens krav følges.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Saltak, trekonstruksjon av 48 x 198 mm

Vurdering / Avvik**TG 1****Takkonstruksjon**

Normalt nedbøy i forhold til alder/tekking.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Undertak, eldre papp, lekter og tekket med betongstein. Alder på tekking er ikke opplyst om, antar fra 1980 - tallet.

Vurdering / Avvik**TG 2****Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking mot tun er spylt og malt/takfornyning. Antar det er vurdert i forhold til standard på betongsteinen/tekking. Stedvis svertesopp ute mot kister i undertak, relativt normalt på kalde loft.

Årsak / Konsekvens:

Etter levetidstabeller er snittlevetiden passert.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler hyppigere ettersyn. Antar at maling av tekking kan øke levetiden en del. Sjekkes nærmere ved etterisolering av loft.

Utstyr på tak

Antar at takvinkel og tekking har gjort at snøfangere er vurdert som unødvendig utstyr på tak. Det er montert takstige til pipe.

TG 1**Skorsteiner over tak**

Pusset malt teglsteinspipe med helle over. Alder tilsier hyppigere ettersyn av beslag og puss. Det anbefales heldekkende pipebeslag. Pipen er malt i forbindelse med rengjøring og maling av tekking.

Levetider

Normal intervall for omlegging av betongstein 25 til 45 år.

Normal intervall for full utskifting av betongstein er 30 til 60 år.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Renner og nedløp av Aluminium og plast.

Vurdering / Avvik**TG 2****Renner og nedløp**

Renner og nedløp er ikke funksjonsprøvd. Nedløpene er ikke drenert ut fra vegg/bygningskroppen.

Årsak / Konsekvens:

Økt fuktbelastning mot muren.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales å drenere nedløpene fra muren.

TG 1**Beslag**

Ingen avvik registrert. Beslag sjekkes jevnlig.

Levetider

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i Aluminium er 25 – 35 år.

Normalt tid for utskifting av takrenner/nedløp i plastbelagt stål er 25 – 35 år.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Yttervegger er utført og isolert innvendig med 5 cm isolasjon. Laminatgulv, fabrikkmalte plater på vegger, smartpanel i tak.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Normal bruksslitasje.

TG 1**Overflater - Vegger**

Normal bruksslitasje.

TG 1**Overflater - Himling**

Normal bruksslitasje.

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Det er målt fukt i trekonstruksjonen nede ved gulv i begge soverom. Ingen synlig indikasjon (lukt eller fuktmerker på overflater) på fukt.

Årsak / Konsekvens:

Ingen dampsperre mot grunnen og eller nedsatt funksjon på drenering. Fukt i konstruksjonen kan også oppstå av kondens.

Anbefalt tiltak:

Bør holdes under oppsikt, drenering bør sjekkes nærmere i forhold til funksjon og alder. Ved etablering av rommene burde gulvet blitt hugget opp, etablert gulv på grunne med isolasjon og dampsperre.

TG 1

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Naturlig ventilering.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen gjennomføringer til kald sone.

Bad 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Helfliset baderom fra 2013, malt tak med LED spotter. Dusjvegger, gulvmontert wc, servant med skuffer under, skap med speil og lys over. Mekanisk avsug i vegg.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Normal slitasje.

TG 1

Overflater - Vegger

Normal slitasje.

TG 1

Overflater - Himling

Normal slitasje.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Synlig slukmembran under klemring. Det anbefales å sete inn dusjkabinett med direkte avløp til sluk, det vil normalt forlenge levetiden på baderommet vesentlig.

TG 1

Avløp og vannrør

Nye vann og avløpsrør i 2013/14.

TG 1

Ventilasjon

Ingen indikasjon på manglende ventilering på befaringsdagen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Normal slitasje i forhold til alder.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen synlige tegn til at det er gjennomføringer til kald sone.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Ingen fukt registrert ved måling i vegg mot soverom bak dusj.

Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Bad Kjeller

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Fliser på gulv m/varmekabler, baderomsplater på vegger, malt tak. Baderom etablert av dagens eiere. Arbeidet med rommet er utført som egeninnsats i samråd med fagfolk. Luker i vegg for staking av avløpsledning og stoppekran for vann. Skap for rør i rør vannsystem, stålvaske montert på vegg. Boblebadekar, dusjgarnityr montert på vegg over badekar, opplegg for vaskemaskin, servant med skuffer under, speil med skap og lys over.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Det er ikke registrert bom i fliser i undersøkte områder. Stedvis noe sprang i fliser ut over dagens krav. Varierende fallforhold der det stedvis er mot-fall. Liten betydning ved bruk av badekar og evt. dusjkabinett. Ved større vannsøl må en bruke levang.

TG 1

Overflater - Vegger

Noen mangler på befaringsdagen, lister og foring.

TG 1

Overflater - Himling

Ingen skader registrert.

TG 2

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Det er benyttet membran under fliser.

Årsak / Konsekvens:

Det er gitt TG: 2 grunnet manglende dokumentasjon, det er ikke det samme som at membran ikke har normal brukstid/levetid.

Anbefalt tiltak:

Fjernes badekar bør en montere dusjkabinett. Det er normalt begrenset fare for fukt på gulv på grunnen.

TG 1

Avløp og vannrør

Ingen lekkasjer registrert.

TG 1

Ventilasjon

Ingen indikasjon på manglende ventilering på befaringsdagen.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Normal slitasje.

TG IU

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen gjennomføringer tilgjengelig.

TG 0

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Vannrør til badekar montert i yttervegg, ingen mulighet for sjekk. Det er målt etter fukt i bunnsvill fra luke til stoppekran. Ingen fukt registrert.

Levetider

Normal levetid for baderom er 10 - 30 år.

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.

Normal levetid for varmvannsbereeder rustfritt stål 15 – 30 år.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Hovedetasje (kjeller beskrevet under annet punkt) oppgradert av tidligere eier. Fliser i gang, ellers laminatgulv, malte vegger og tak. Tak er delvis nedforet, LED-spotter i stue og kjøkken.

Vurdering / Avvik

TG 2

Løse fuger mellom fliser i gang, skade i laminat, åpninger mellom ende-skjøter. Normal slitasje.

Årsak / Konsekvens:

Manglende faglig utførelse.

Anbefalt tiltak:

Deler av overflater skal males før salg.

Levetider

Varierer i forhold til bruk og kvalitet.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Sigdal innredning fra 2013/2014. Høyglans fronter.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Viser til innvendige overflater for avvik på overflater.

TG 1

Avløp og vannrør

Ingen lekkasje registrert. Det er ikke montert vannstopper etter dagens krav.

TG 1

Avtrekk

Normal funksjon.

TG 1

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ingen gjennomføring til kald sone.

TG 1

Innredning

Normal bruksslitasje.

Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for servantamatur 15 – 25 år.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Beskrivelse

Betonggulv på grunnen, etasjeskille av tre.

Vurdering / Avvik

TG 1

Etasjeskiller

Normale planavvik i forhold til alder.

TG 2

Gulv på grunn

Det er relativt store skeivheter/planavvik på gulv i kjeller. Målt opp til 22 mm på 2 m måleavstand ved tilfeldig måling, ca. 50 mm gjennom hele rommet i kjellerstue.

Årsak / Konsekvens:

Rask herding av flytbetong.

Anbefalt tiltak:

Ved evt. rehabilitering bør avretting foretas. Må sees i sammenheng med evt. etablering av dampsperre/isolasjon mot grunnen.

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 – 80 år.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Beskrivelse

Hjemmebygd trapp mellom etasjene.

Vurdering / Avvik**TG 2****Innvendige trapper**

Det er ikke rekkverk eller håndrekk etter dagens krav.

Anbefalt tiltak:

Anbefaler å benytte dagens krav ved evt. rehabilitering.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Eldre vedovn i kjeller, nyere peisovn i 1. etasje. Feiervesenet har regelmessig kontroll av piper og ildsteder. Det er ikke opplyst om pålegg fra feiervesenet.

Vurdering / Avvik**TG 1****Ildsteder**

Ingen avvik registrert.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Pusset malt pipe.

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Kaldt loft, isolert med 15 cm isolasjon uten vind-duk. Etter at elektriker har etablert røropplegg og spottkasser er ikke isolasjon tilbakeført. Dette bør utbedres. Det anbefales kryssisolering og etablering av diffusjonsåpen duk på loft.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

Stue, kjøkken og soverom og tilsvarende rom.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei

Tilfredsstillende rømning fra begge etasjer. Det anbefales å montere senger mot yttervegg grunnet høyde mellom vindu og gulv.

Dagslysflate

Normal dagslysflate.

Takhøyde

Ca. 2 m i kjeller, normal takhøyde, delvis nedforet og noe under 2,4 m i 1. etasje.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Det er ingen krav til radonmåling når det ikke er utleie.

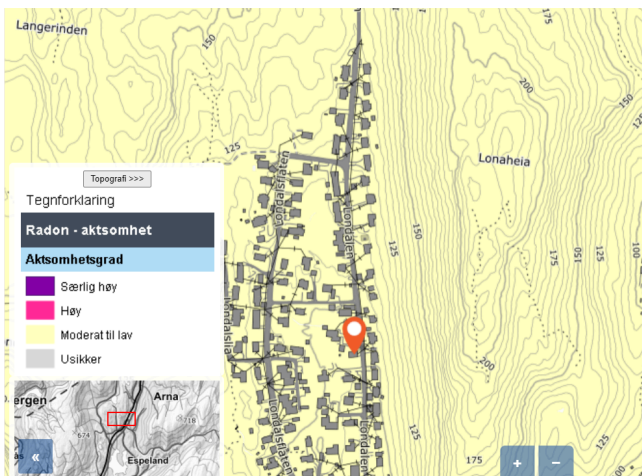
Fra 01.01.2014 må radonverdier oppgis for alle boliger hvor det foregår utleie. Ved for høye verdier må det iverksettes tiltak. Se også: <http://www.nrpa.no/radon/radon-i-utleieboliger> og <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

Vurdering / Avvik

Radon

I fig. NGUs radonkart er det moderat til lav konsentrasjon av radon i dette område.

Bilder



Radonkart.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Beskrivelse

Ingen skred eller flomfare registrert.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Beskrivelse

198 l bereder fra 2021. Nye vann og avløpsrør i boligen, opprinnelige rør i grunnen. Gamle rør er i dag som regel mulig å strøpme.

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Kuleventil/stoppekran i vegg mellom gang og baderom. Våtromsplater ligger utenfor vannskap, ikke utforet og listet på befaringdagen.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør utenom luke i vegg er ikke undersøkt/tilgang til.

TG 2

Varmtvannsbereder

I 2014 kom det nye krav for tilkobling av bereder, fast tilkobling.

Årsak / Konsekvens:

Brannfare.

Anbefalt tiltak:

Beredere montert etter 2014 skal monteres med fast tilkobling og bryter.

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Luft/luft varmepumper i begge etasjer. 2019 i 1. etasje og 2022 i kjeller.

Frittstående byggverk Garasje

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Betongplate på mark, oppført av uisolert bindingsverk, vindtetting, lekter, dobbeltfalsset malt trekledning. Saltak teknet med betongstein, det er montert renner, delvis manglende nedløp, stedvis malingsflasset, manglende hjørnebord etc. Isolert stålport og isolert dør. Skade i renne mot tun. Bygningen er ikke en del av tilstandsrapporten med tilstandsgrader.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Nytt skap med automatsikringer i kjeller. 40 A Hovedsikringer, overspenningsvern, 13 stk 16 A kurser. Det er ikke opplyst om tverrsnitt på ledninger. Platetopp har bare 16 A kurs det begrenser normalt bruken noe.

Det elektriske anlegget i kjeller er utført av kompis til eiere som er fagmann. Det er utført egenerklæringsskjema NEK 405-2-3 kontroll av det elektrisk anlegg. Avklaringspunkter ved avhending.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2024	Ingen dokumentasjon.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Nei	Anlegget i kjeller utført av kompis.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Ingen dokumentasjon fremlagt.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2024	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?		
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	Ny i 2024

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	Opplyst om varmekabler i kjellerstue, eller ingen opplysninger om innfelt belysning eller varmekabler.
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	Ingen synlige på befaringdagen.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Den bygningssakkyndige gjennomgår anlegget slik som kravene er, men den bygningssakkyndige er ikke fagmann til å avdekke store feil eller mangler på elektriske anlegg. Offentlige krav ligger på enhver tids eier av boligen. På dette grunnlag settes ikke tilstandsgrader av bygningssakkyndig. Synlige feil og mangler skal kommenteres og beskrives.

På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av el. fagmann. Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	Dør fra kjellerstue til tun.
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.		
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ja	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Ikke relevant	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Ikke relevant	

Vurdering / Avvik**Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget**

Det er ikke registrert avvik på befaringsdagen. Det anbefales på generelt grunnlag at nye eiere oppdaterer varslere og brannslukkeutstyr ved overtagelse av eiendommen.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
111 - Enebolig.	4 800 000,-	1 800 000,-	0,-	3 000 000,-
Garasje	320 000,-	20 000,-	0,-	300 000,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt	1 500 000,-			1 500 000,-
Sum	6 620 000,-	1 820 000,-	0,-	4 800 000,-

Kommentarer til teknisk beregning

Teknisk verdi er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratregg for elde, tidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Det er normalt at det ikke er sammenheng mellom teknisk verdi og markedsverdi.

Det er gjort fratregg for slitasje, skader og forskriftsmangler samt tilstandsgrader i teknisk verdiberegning av boligen.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Nedstående salgsverdi er hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Gjennomsnittsprisen for boliger omsatt i dette område det siste året er kr 4 595 000, gjennomsnittlig pr pr m² var i samme tidsrommet kr 35 415 m² P-areal. Det har vært 9 salg i område siste år. Siste 3 år har snittprisen vært kr 4 042 931, kr 27 631 pr m² for eneboliger i dette område.

Indeksert pris er noe lavere, indeksert pris tar ikke hensyn til utvidelse av boligarealet, påkostninger etc. i boligen sant oppført garasje.

En gjør oppmerksom på at det er lav takhøyde i kjeller, boligareal kan måles som måleverdig areal ned til 1,9 m. Det er i rapporten tatt hensyn til fratregg for slitasje, elde/oppgraderingsbehov/utbedringsbehov i henhold til rapporten.

Teknisk verdi/substansverdi: Teknisk er eiendommens gjenanskaffelsesverdi som tomt og nybygg i dag, tilsvarende eksisterende bygg med fratregg for elde, utidsmessighet, og eventuelt også for gjenstående arbeider etc. Tomteverdien medtas som markedsverdi for råtomt tillagt for normale opparbeidelseskostnader. Denne verdien skal anskueliggjøre hva det vil koste å erverve en tilsvarende tomt med tilsvarende bygning. Teknisk verdi danner en øvre grense for ansettelse av markedsverdien. Eiendommens markedsverdi: Gjenspeiler den verdien som takstmannen mener at eiendommen kan omsettes for på takseringstidspunktet med normal markedsføring.

Områdebeskrivelse

Sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert boligområde i Londalen. Fra boligen er det utsikt over nærområde. Kort avstand til dagligvarebutikker og bensinstasjon på Lone.

Geografiske avstander (interessesteder)

Sted	Avstand
Øyrane Torg	6,0 km
Åsane Storsenter	18,0 km
Bergen sentrum	21,0 km

Reguleringsmessige forhold

Regulert boligområde.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Londalen 67	163 m ²	17.06.2022	4 600 000,-	28 221,-	1970	3 stk
Londalsflaten 92	172 m ²	22.04.2022	4 650 000,-	27 035,-	1970	4 stk

Londalen 32

5267 Espeland

Gnr.: 295 Bnr.: 200"JORDBAKKEN"

Bygningsansvarlig:

Helge Fjellro

Opprettet: 21.08.2024

Utskrift: 19.10.2024

Takstingeniør Helge Fjellro AS

Foretaksnr.: 895945692

Adresse: Vavollen 144

5610 ØYSTESE

E-post: post@helgefjellro.no

Telefon: 41140500



Signatur

Signatur

ØYSTESE - 19.10.2024

Sted - Dato

HELGE FJELLRO