Egenerklæring

Ytrehovdevegen 21B, 6160 HOVDEBYGDA

09 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ytrehovdevegen 21B	Ytrehovdevegen 21B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2013

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Budd her sidan eg kjøpte bustaden.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Hindenes, Solgunn Anett

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytta pakninger og 2 x kappe i sanipex fordelerskap. Vaskerom.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vinjevoll Rør

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2013

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Forrige eigar skreiv i eigenerklæringa av 2013 at han kjente til at det var utført arbeid siste 5 år på våtromsplater i dusjhjørnet av tidligare eigar. Veit ikkje nøyaktig årstal.

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2020

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skifta kjøkkenkran, og rensa siler til tappevannsbatteri.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Vinjevoll Rør

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2020

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ventilasjonsanlegg, loft. Skifta filter til inn og utluftning.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Egset Ventilasjon.

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Liten sprekk på ei flis bad oppe, og ei flis bad nede.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre, svært lite omfang. Sanering utført av Pelias, Norsk skadedyrkontroll i 2020.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Knirking i gulv på stue og kjøkken. Litt treg skyvedør kjøkken.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27777624

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Solgunn Anett Hindenes	**2026-04-09**

Identification

Solgunn Anett Hindenes

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Solgunn Anett Hindenes	09/04-2026 19:35:55	BankID OIDC High

Tilstandsrapport

møretakst

Tomannsbolig, del sør

Ytrehovdevegen 21 B, 6160
HOVDEBYGDA

ØRSTA kommune

gnr. 53,53, bnr. 34,246, snr. 0,0

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 23.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21552-1280 **Eiendomsverdi ref nr:** LQ8234

Foretak: Storetind Takst og Rådgiving AS **Takstingeniør:** Karl Anders Bjørdal

møretakst NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Karl Anders Bjørdal

Uavhengig Takstingeniør

kab@storetind.no

957 34 278

Norsk takst

møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig med kjeller og hovedetasje. Det er utvendig bod, plattinger på terreng og altan.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel), hvor det er angitt hvilke bygningsdeler og konstruksjoner som skal tilstandsvurderes for at rapporten skal regnes som en godkjent tilstandsrapport. Vurdering av teknisk tilstand og bruk av tilstandsgrader (TG0–TG3) er basert på gjeldende Norsk Standard for teknisk tilstandsanalyse av bolig (NS 3600:2018), slik denne er henvist til i forskriften.Utover forskrift er vurdering av innvendige overflater og kjøkkeninnredning en del av oppdragets mandat. I tillegg til de konstruksjonene som følger direkte av forskriften, er helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS) vurdert der dette er relevant, herunder blant annet rekkverk og trapper, radonforhold, forstøtningsmurer og åpenbare branntekniske forhold som rømningsveier og branncelleoppdeling, i tråd med føringer i forskrift og veiledning.

Tomannsbolig, del sør - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Boligen har taktekking med steinbelagte metallpanner. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Det er kryploft med lagringsmuligheter, tilkomst fra loftsluke. Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord. Takrennesystem, beslag, stigtrinn for feier og pipekledning i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.Vegger mot terreng i lettklinker-grunnmur, m/innvendig påforing i bindingsverk).

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Utvendige sprosser

Boligen har lakkert ytterdør med isolerglass. Boddør finert utførelse. Malte altandører, begge med isolerglass.

Verandaen i hovedetasje er med terrassebord på bjelkelag. Platting i kjelle, større platting ved inngang. Rekkverkene er i trekonstruksjon med malte bord. Enkle trapper i tre til/fra platting ved inngang.

I direkte tilknytning til boligen er det sportsbod. Overflater med gulvbelegg, malte plater på vegg og i skråtak. Stikkontakt og belysning.

INNVENDIG Gå til side

Boligens overflater, i hovedsak:
•Laminatgulv og gulvbelegg
•Vegger med tapet, panel-imiterte plater og malte plater
•Himlinger/innvendige tak med himlingsplater.

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskiller av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe. Det er ildsted i stue, sotluke i kjeller.

Boligen har lakkert tretrapp. Rekkverk med stående spiler. Håndløper på vegg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glass i dør mellom entre og stue. Skyvedørskarm for dør til kjøkken.

Bod i kjeller er med gulvbelegg, malte plater på vegg, himlingsplater i tak. Innreda med hyller etc befaringsdagen.

VÅTROM Gå til side

Bad hovedetasje:
Badet i hovedetasje har flislagt gulv og sokkel, det er elektrisk gulvvarme. På veggene er det baderomsplater i dusjhjørnet, mens veggene ellers er kledd med malt strietapet. Taket er med himlingsplater. Badet er med dusjvegger i hjørneløsning, gulvmontert toalett, servant, speil med overlys og tilhørende veggskap. Ventilasjon med avtrekk i tak fra ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte ved dør.

Bad kjeller:
Bad i kjeller er med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er flislagte vegger, vegg mot vaskerom i stor grad dekt av speil. I tak er det himlingsplater. Badet har hjørnebadekar, servantinnredning, speil m/overlys, veggskap. Gulvmontert toalett. Ventilasjon med avtrekk i tak fra ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte ved dør.

Vaskerom:
Vaskerommet har belegg med oppbrett på gulvet. Det er malt strietapet på veggene. I taket er det himlingsplater. Vaskerommet er innreda med/har plass for varmtvannstank, vaskekar, rørskap, opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med avtrekk i vegg fra ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte ved dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt vaske- og skyllekar med sidebeslag. Det er laminatplater mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Stoppekran i vaskerom.
Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.
Det er balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår. Veggventil i kjellerbod.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er sentralstøvsugeranlegg i boligen.
Det er sikringsskap i bod kjeller med automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling. Stikkontakter og punktbelysning, innfelt belysning/spotter i stue. Det er varmekabler i enkelte rom som bad.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, treplattinger, beplantning/busker og biloppstillingsplass.
Vann- og avløpsledninger påregnelig i plast, fra byggeår. Boligen er tilknytta kommunalt vann- og avløp, med private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	124 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	124 m²
Totalpris	3 150 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

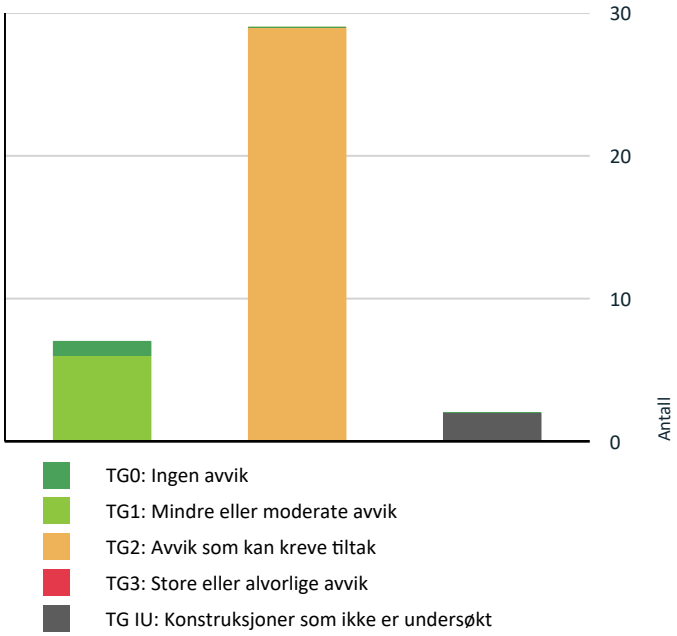
Gå til side

Tomannsbolig, del sør

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig, del sør

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Utvendige deler** — Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side

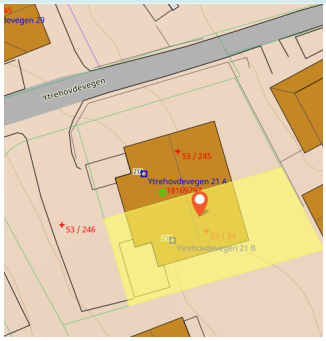
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG, DEL SØR



Byggeår
2001

Kommentar
Jf. eieropplysninger. Boligen er gitt rammetillatelse 06.03.2001, igangsettingstillatelse 18.04.2001 og gitt midlertidig brukstillatelse 16.01.2002.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Maling av vegger i stue(innvendig).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har taktekking med steinbelagte metallpanner.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) i hovedsak er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Dette medfører at taket kan ha andre skader/avvik, som ikke er synlig fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Alderen på taktekking tilsier at en i økende grad må være observant på og følge med på taktekkingens tilstand.

Det er groe på taktekking

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak med rengjøring av taktekking må påregnes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrennesystem, beslag, stigtrinn for feier og pipekledning i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

•Det er tegn til korrosjon ved/rundt takhatt ventilasjon og pipegjennomføring.
•Det er bulk i taknedløp i skille mot nabo

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres nærmere undersøkelse beslag i takgjennomføringer, vedlikehold/utbedring av beslag rundt i disse må regnes med. Når slike beslag får utettheter, vil vann kunne trenge inn og gi lekkasjer med fuktskader i tilstøtende konstruksjoner som konsekvens.

Anbefaler utbedre taknedløp for å sørge for tilstrekkelig funksjon.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon med liggende bordkledning.

Vegger mot terreng i lettklinker-grunnmur, m/innvendig påforing i bindingsverk).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

•Værslitasje med stort omfang av avslitte overflater.
•Platting er bygd inntil bordkledning, kan være utfordrende for fuktpåkjenning, tørk, vedlikehold etc.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Anbefaler vask, ny vurdering, forbehandling og maling av fasader med behov.

Yttervegger som over tid står med manglende vedlikehold, vil, om det ikke blir gjort tiltak, kunne medføre skader i veggkonstruksjon og tilstøtende/andre bygningsdeler, følgeskader vil kunne oppstå.

Utførelsen med uten avstand til platting kan føre til redusert levetid på bordkledning og utfordringer/merarbeid med vedlikehold.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldloft med krypbart gulv på deler av arealet, tilkomst via loftsluke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

•Det er fjerna deler av undertaksplater rundt ventilasjonsgjennomføring, i platene rundt dette område er det fuktmerker, det er ikke tegn til pågående fuktinntrenging befaringsdagen.
•Isolasjon som er trykt mot raftepapp begrenser lufting av kontruksjonen enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utbedres rundt takgjennomføringen for å hindre fremtidig fuktinntrenging, da fuktmerker indikerer tidligere problemer.

Tiltak med utbedring av raftepapp og justering av isolasjon bør gjennomføres for å sikre tilstrekkelig lufting av konstruksjonen, og dermed redusere risiko for kondens- og fuktskader.



TG 2 Takkonstruksjon/Utvendige deler

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Utvendig er takkonstruksjonene avslutta med vindskier, loddbord, kledning under takutstikk/rafter med malte bord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er svertesopp under taksutstikk og værslitasje/avslitt maling på vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler vask, forbehandling og maling av takkonstruksjonens utvendige deler som kassekledning, loddbord og vindskier.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Utvendige sprosser

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold med vask, forbehandling og maling av vindu/detaljer må regnes med.

Vindu som over tid står med manglende vedlikehold, vil, om det ikke blir gjort tiltak, kunne medføre videre skader på vindua, samt økt risiko for fuktinntrenging i vindus- og veggkonstruksjon.





TG 2 Dører

Beskrivelse

Boligen har lakkert ytterdør med isolerglass. Boddør finert utførelse. Malte altandører, begge med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er slitasje i overflater for hoveddør. Dørbladet på denne døra tetter ikke mot pakning.

Altandør har ikke beslag i underkant.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hoveddørens overflater bør vedlikeholdes for å sikre lengre levetid. Sluttstykket bør justeres slik at låsefalle holder døren tett mot pakningen, for å unngå varmetap og trekk.

Det bør monteres beslag i underkant av dører for å redusere risiko for fuktinntrengning og påfølgende skade på dør og tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaen i hovedetasje er med terrassebord på bjelkelag. Platting i kjeller med terrassebordsgulv.

Ved inngang er det større platting med terrassebordsgulv over bjelkelag, som dels er fundamentert på betongfundament, mot impregnerte rundstolper av tre som er ført ned i grunnen, og mo naturstein. Besiktiga fra åpning ved terreng.

Rekkverkene med ca 90 cm høyde er i trekonstruksjon med malte bord.

Enkle trapper i tre til/fra platting ved inngang.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

•Værslitasje med avslitt maling/overflatebehandling
•Trekonstruksjoner er montert mot/nærme terreng.
•Det er antydning til fukt/råteskade i impregnerte rundstolper (fundament)

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Trekonstruksjonene bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre svekkelse og oppsprekking. Stedvise utbedringer med nytt trevirke vil kunne bli nødvendig. Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for råte, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner.

Trekonstruksjoner som er montert mot/nærme terreng, kan føre til redusert levetid og økt vedlikehold.

Anbefaler holde rundstolper under oppsyn. For å lukke avvik vil lokale utbedringer og eventuelt utskiftning kunne bli nødvendig







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligens overflater, i hovedsak:
•Laminatgulv og gulvbelegg
•Vegger med tapet, panel-imiterte plater og malte plater
•Himlinger/innvendige tak med himlingsplater.

Normal bruksslitasje med hensyn til at overflatenes alder er ca 25 år.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er gulv på grunn av betong og etasjeskiller av trebjelkelag.

Stikkprøvemålinger for høydeforskjeller jf. tabell

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er er betydelig knirk fra gulva i hovedetasje.

Konsekvens/tiltak

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

Knirk: For å undersøke nærmere kan laminatgulv tas opp, om det fortsatt er knirk må en undersøke undergulv og bjelkelag, eventuelt med etterskruing av gulvet. Om knirk er utelukkende i laminaten, vil et nytt gulv fjerne sjenerende knirk.

Stikkprøvemålinger høydeforskjell i mm, for etasjeskille/golv på grunn:

	2 meter	Gjennom rommet
Stue	6	8
Kjøkken	3	6
Soverom vest	12	17
Gang kjeller	3	6

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng er i hovedsak bakre del av kjeller med bod, vaskerom og bad. Det er undersøkt i bod. Gulvet har belegg. Veggene har plater. I hulltaking er det målt ca 10 % i fuktkvoteprosent, dvs tørt. Resultatet friskmelder ikke hele kjelleren eller andre deler av konstruksjonen under terreng.

Fuktkvoteprosent blir gradert slik:
• Under 11,9% - Tørt
• 12-15,9% - Akseptabel
• 16-19,5% - Fuktig
• 19,6 - 27% - Meget fuktig
• Over 27% - Vått. Trevirke er metta(fulltrukkent av vann) ved ca 30 %

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er brukt plast i konstruksjonen, ikke uvanlig på byggetidspunket, men ikke etter dagens byggeskikk

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bruk av plast i konstruksjonen på vegger under terreng er fraråda i dag, på grunn av økt risiko for utfordringer med fukt/kondens etc.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet i hovedetasje har flislagt gulv og sokkel, det er elektrisk gulvvarme. På veggene er det baderomsplater i dusjhjørnet, mens veggene ellers er kledd med malt strietapet. Taket er med himlingsplater. Badet er med dusjvegger i hjørneløsning, gulvmontert toalett, servant, speil med overlys og tilhørende veggskap. Ventilasjon med avtrekk i tak fra ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte ved dør.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

På veggene er det baderomsplater i dusjhjørnet, mens veggene ellers er kledd med malt strietapet. Taket er med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Stedvise avvik i fuger knytt til baderomsplater, en plateskjøt fjærer(noe løsna fra underlaget).

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av skadede plater.

• Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Jf. også "sluk, membran og tettesjikt".





HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvise avvik i fuger mot bunnprofil baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvkonstruksjon påregnelig fra byggeår, ved fornying av gulv må det foretas utbedring av fallforhold.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Baderomsplater som tettesjikt på deler av vegg.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er glipe mellom avløpsrør servant og fugemasse.
Det er ukjent/ikke dokumentert tettesjikt på veggplater utenfor baderomsplatene.

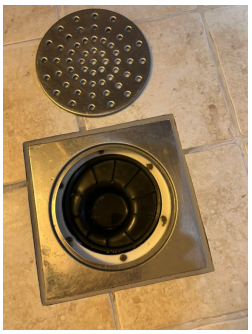
Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport

Anbefaler utbedre forsegling av rørgjennomføringer, slik eventuelt lekkasjevann som følger rør, ikke ender i veggkonstruksjon med risiko for fuktskade som konsekvens.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på tettesjikt på veggplater utenfor baderomsplatene, eller gjennomføres tiltak med våtromssystem-maling eller lignende, for å sikre tett sjikt i våtsone. Badet har høg alder, fornying og oppgradering må regnes med i tida fremover.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Se "generell" for beskrivelse. Normal bruksslitasje jf. forventa alder ca 25 år.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i innvendig tak fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved maksimalt avtrekk er det fortsatt noe svakt avtrekk på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Se under bygningens "Ventilasjon" for utfyllende informasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang mot vegg ved servant. De mest påkjente områda som vegger i dusj er ikke mulig å gjennomføre hulltaking på, på grunn av yttervegg og vegg mot nabo. Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad i kjeller er med flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er flislagte vegger, vegg mot vaskerom i stor grad dekt av speil. I tak er det himlingsplater Badet har hjørnebadekar, servantinnredning, speil m/overlys, veggskap. Gulvmontert toalett. Ventilasjon med avtrekk i tak fra ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte ved dør.

Tilstandsrapport

Besiktigelse med hjørnebadekar på plass.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og større innfelt speil. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist noen sprukne fliser, som ved speil og i hjørne ved badekar. Det er ikke fagmessig avslutta mot "innkassing"/fremføringsvei under tak.

Konsekvens/tiltak

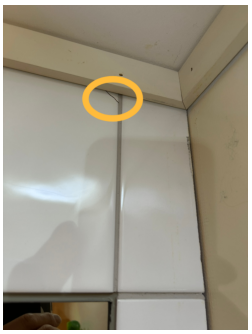
• Andre tiltak:

Flisenes skader sett i sammenheng med plassering i rommet gjør at disse er vurdert til estetisk avvik. Når det gjelder tettesjiktets funksjonalitet, se eget punkt.

Anbefaler å gjøre tiltak mot innkassing i tak, eksempelvis med å påføre elastisk fugemasse.







KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca 6 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Gulvkonstruksjon påregnelig fra byggeår, ved fornying av gulv må det foretas utbedring av fallforhold.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Anbefaler med jevne mellomrom å fjerne sidepanel på badekar for inspeksjon og rengjøring av sluk.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er sprekker i sidepanel for badekar.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Panelet har i følge eier vært slik, og fungerer. For å lukke avvik vil en (om mulig) måtte fornye sidepanel.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i innvendig tak fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

Vurdering av avvik:

• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved maksimalt avtrekk er det fortsatt noe svakt avtrekk på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Avtrekksystemet må utbedres.

• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Se under bygningens "Ventilasjon" for utfyllende informasjon.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang mot badekar. Måling dokumenterer tilstand i det aktuelle området.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har belegg med oppbrett på gulvet. Det er malt strietapet på veggene. I taket er det himlingsplater. Vaskerommet er innreda med/har plass for varmtvannstank, vaskekar, rørskap, opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon med avtrekk i vegg fra ventilasjonsanlegg og tilluft via spalte ved dør.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malt strietapet. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

•Flere steder har strietapet "blærer"/folder mellom tapet og underlaget.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Blærene og foldene i strietapetet bør utbedres for å sikre et jevnt og varig overflateuttrykk. Avviket er vurdert i hovedsak til å være av estetisk konsekvens, for våtsone; se eget punkt.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har gulvbelegg med oppbrett langs vegger og mot dørterskel. Det er målt ca 7 mm høydeforskjell fra gulv ved dør til topp slukrist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har ikke lokalt fall til sluk ihht. byggeårets krav, men et vanntett sjikt langs veggene sikrer at lekkasjevann vil ledes til sluk. Ved dør har belegget terskel på ca 35 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig gulvbelegg som tettesjikt.

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

•Våtrommets våtsone på vegg er i hovedsak området rundt vaskekar. På veggen her er det malte strietapet. Dette er ikke kjent/dokumentert tettesjikt på løsninga.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Innhente dokumentasjon på tettesjikt vegg i våtsone, om mulig. Alternativ kan være ettermontering av plate, belegg, malingssystem eller annen løsning som tilfredsstiller krav til overflate og krav til vanntett sjikt.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Se "generell" for beskrivelse.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk i vegg fra ventilasjonsanlegg, tilluft fra spalte ved dør.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved maksimalt avtrekk er det fortsatt noe svakt avtrekk på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

Se under bygningens "Ventilasjon" for utfyllende informasjon.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Vaskerommet våtsoner ligger mot terreng og anna våtrom. Hulltaking er foretatt fra tilliggende bod, mot ytterveggen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat, med nedfelt vaske- og skyllekar med sidebeslag. Det er laminatplater mellom benkeplate og overskap. Det er utsparing/plass for kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Ventilator med avtrekk ut.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk fra ventilasjonsanlegget i kjøkkensone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran i vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

- Befaringsdagen hang det dråpe fra samlestokk i rør-skap. Eier har meldt dette utbedra av rørlegger etter befaring.
- Rørkurser i rørskap er ikke merka.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Rørkurser bør merkes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløp har lufting over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjonsanlegg fra byggeår, utskiftning må etter hvert regnes med og svikt er noe som plutselig kan oppstå. Veggventil i kjellerbod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er ikke påvist ventilasjon i utvendig bod.
•Det er svakt avtrekk fra våtromma.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres ventilasjon i utvendig bod for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere risiko for fukt og mugg.

Anbefaler gjennomgang av ventilasjonsanlegg av fagperson, som vil kunne gjøre nødvendige tiltak for å sikre god luftkvalitet og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima. Normalt vedlikehold som filterskifte og rengjøring av ventiler og kanaler må regnes med.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

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

Beskrivelse

Det er sikringsskap i bod kjeller med automatsikringer. Anlegg er i hovedsak med skjult kabling.

Stikkontakter og punktbelysning, innfelt belysning/spotter i stue.

Det er varmekabler i enkelte rom som bad.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2001

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Som eier kjenner til

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det må innhentes samsvarserklæringer for nyinstallasjon og eventuelt seinere utført arbeid. Boligen har skifta eier, og det er derfor risiko for dokumentasjonen av arbeid på det elektriske anlegget. Dette kan innebære at det er gjennomført egeninnsats, uten at nåværende eier kjenner til dette. Arbeid på el.anlegg utført av ufaglærte og ikke registrerte installatører kan medføre økt fare for elektrisk støt, brann o.l.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

System for fuktsikring og drenering er påregnelig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

•Det er påvist steder der grunnmursplast er løsna fra kantlist eller kantlist mangler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kantlist bør monteres eller festes der den mangler eller har løsnet, for å hindre at vann trenger inn bak grunnmursplasten.
Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for fuktskader i grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Grunnmursplast løsna fra kantlist

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomta ligger i skrånende terreng og er opparbeida med plen, treplattinger, beplantning/busker og biloppstillingsplass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Jf. også påvist avvik knytt til grunnmursplast. Det er krav/anbefaling til 1:50 fall ut fra bygning i 3 meters bredde, med mindre andre tiltak er gjort for å lede bort overvann.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler undersøke også ved/rundt platting, det er viktig at overflatevann ledes bort fra bygget for å unngå unødig fuktbelastning mot drenering og grunnmur.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er mangelfull brannsikring i takkonstruksjon mot naboseksjon jf. dagens krav og løsninger for denne type bolig.

Det er ikke montert plate på gulv under sot/feieluke i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende radonmåling medfører usikkerhet om radonnivået i boligen, noe som kan utgjøre en helserisiko for beboere, spesielt ved utleie hvor det er krav om dokumentasjon.

Brannskiller mellom seksjoner i bygninger oppført på takobjektets byggeår, vil ikke i samme grad som dagens bygg redusere risiko for at en brann kan spre seg raskt gjennom takkonstruksjonen til andre deler av bygningen

Anbefaler montere plate av ubrennbart materiale under sot/feieluke i kjeller.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

124 m²/119 m²

Tomannsbolig, del sør: Entré, 2 Bad, Stue, Kjøkken, 2 Bod, Hall m/trapp, Vaskerom, 2 Soverom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**3 150 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 150 000**

Markedsvurdering

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom anna brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi. Denne tjenesten samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendom, og danner oversikt over eiendommer til sammenligning. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Ved bruk av sammenlignbare priser, justert for ulikhet i alder, areal, standard, tilstand, fasiliteter, geografisk plassering og markedsendring, blir det forventet at takstobjektet vil kunne oppnå vurdert markedsverdi.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Indrehovdevegen 12B ,6160 HOVDEBYGDA 115 m² 2023 3 sov	25-11-2025	4 250 000	**4 300 000**		4 300 000	**37 391**
2	Skytebanevegen 8B ,6160 HOVDEBYGDA 117 m² 2019 4 sov	29-01-2025	4 190 000	**4 100 000**		4 100 000	**35 043**
3	Rystene 12E ,6160 HOVDEBYGDA 114 m² 2017 3 sov	05-06-2024	3 690 000	**3 825 000**		3 825 000	**32 415**
4	Enokmarka 5B ,6160 HOVDEBYGDA 112 m² 2010 3 sov	06-05-2025	3 750 000	**3 750 000**		3 750 000	**32 051**
5	Rystene 12D ,6160 HOVDEBYGDA 114 m² 2016 4 sov	21-10-2024	3 790 000	**3 750 000**		3 750 000	**31 780**
6	Enokmarka 5A ,6160 HOVDEBYGDA 113 m² 2011 3 sov	28-04-2025	3 430 000	**3 300 000**		3 300 000	**28 696**
7	Sjømyrane 53C ,6160 HOVDEBYGDA 125 m² 2009 3 sov	10-10-2023	3 390 000	**3 350 000**		3 350 000	**26 800**
8	Sjømyrane 27B ,6160 HOVDEBYGDA 120 m² 2000 4 sov	30-05-2023	2 990 000	**2 950 000**		2 950 000	**24 583**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt, stipulert	Kr.	15 000
Renovasjon - stipulert	Kr.	5 000
Felleutgifter(brøyting etc) - stipulert	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**28 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig, del sør

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	875 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig, del sør	Kr.		**2 800 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 800 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

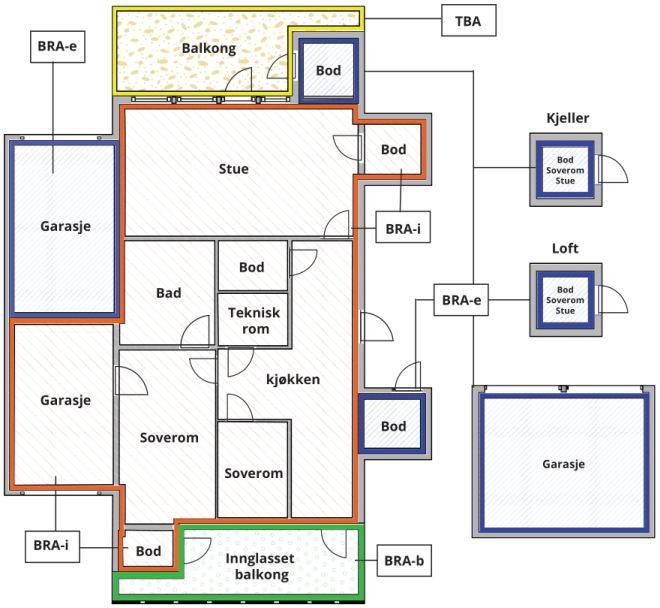
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig, del sør

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	62	5		67	35
Kjeller	57			57	6
SUM	**119**	**5**			**41**
SUM BRA	**124**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Entré/hall, bad, stue, kjøkken	Bod	
Kjeller	Hall m/trapp, bad, vaskerom, soverom, soverom 2, bod		

Kommentar

TBA er det omtrentlig oppmålte arealet for veranda og plattinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Se eget punkt under HMS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
11.3.2026	Karl Anders Bjørdal	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	53	34		0	268.7 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Ytrehovdevegen 21 B

Hjemmelshaver
Hindenes Solgunn Anett

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	53	246		0	246.8 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver
Realsameie for felles innkjørsel/tun, ideelle 1/2 andeler for gnr/bnr 53/34 og 53/245

Kommentar
Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret og er realsameiets tomtestørrelse. Takstobjektets ideelle andel av tomteareal er 1/2.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Halvpart i tomannsbolig i etablert boligfelt i Hovdebygda. Det er kort vei til Hovden skule og Hovdebygda barnehage. Til E-39 m/offentlig transport er det gangavstand, i samme område er det også matvarebutikk, noe handels- og servicetilbud samt flyplass.

Fra eiendommen er det normalt godt utsyn og lysforhold for området. Uteplatting på sørside og hage, platting og altan mot nordøst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg, jf. vegstatuskart. Det er ikke lagt fram avtaler om vegadkomsten i forbindelse med takstoppdraget.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplan RTK-7815, "Reguleringsplan for Flyplassområdet med delar av Hovdebygda". Formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

På vestside av realsameiets grunn er det regulert vei for å binde sammen Ytrehovdevegen og Indrehovdevegen.

Om tomten

Tomta og realsameiets grunn ligger i skrånende terreng og er opparbeida med grusa tun/innkjørsel, plattinger, plen og noe beplantning som hekker. Det er plassert en større stein i hagen.

Se eget tomt vedr. vei regulert vest for eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har andel i realsameie for felles grunn tilkomst/tun. Se grunnbok for mer informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Gitt ved befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.01.2001		Gjennomgått	6	Nei
Midlertidig brukstillatelse	16.01.2002		Gjennomgått	1	Nei
Planopplysninger, Ørsta kommune	17.04.2023		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplankart	17.04.2023		Gjennomgått	2	Nei
Status vann/avløp	17.03.2023		Gjennomgått	1	Nei
Vegstatuskart	17.04.2023		Gjennomgått	1	Nei
Grunnboksinformasjon	12.03.2026		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsrapport (matrikkelopplysninger)	12.03.2026		Gjennomgått	3	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Seeiendom.no			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.03.2026	Ferdig rapport etter gjennomlesing av rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Storetind Takst og Rådgiving AS
c/o K.A. Bjørdal, Bjørdalsvegen 81
6156 ØRSTA

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet 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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er vikitg at leser av rapporten er klar over dette forventningnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

Opplysninger om årstall og beskrivelse av modernisering/vedlikehold og bygningsdeler er gitt fra eier/rekvirent, med mindre annet er opplyst under aktuelt punkt.

Ytrehovdevegen 21B

Nabolaget Hovdebygda - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Eldre**

Offentlig transport

Hovdebakken Totalt 6 ulike linjer	5 min 0.4 km
Ørsta-Volda Lufthamn Hovden	11 min
Ålesund Lufthavn, Vigra	2 t 7 min

Skoler

Hovden skule (1-7 kl.) 116 elever, 7 klasser	3 min 0.3 km
Ørsta ungdomsskule (8-10 kl.) 368 elever, 30 klasser	5 min 3.4 km
Ørsta vidaregåande skule 350 elever, 24 klasser	4 min 3.2 km
Volda vidaregåande skule 490 elever, 19 klasser	10 min 7.2 km

Ladepunkt for el-bil

Ørsta-Volda lufthamn, Hovden P1	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

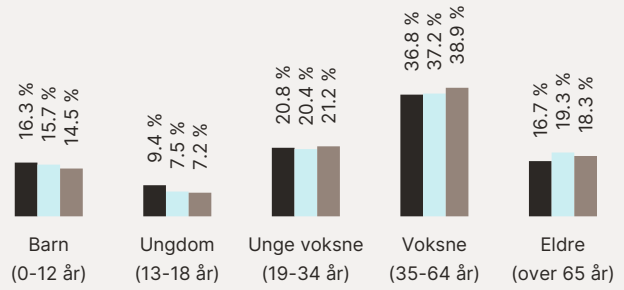
Kvalitet på skolene

Veldig bra 75/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hovdebygda	1 096	501
Sætre	7 728	3 801
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hovdebygda barnehage (1-5 år) 69 barn	5 min 0.5 km
Rystene barnehage (0-5 år) 31 barn	18 min 1.6 km
Barnas Vel barnehage (1-5 år) 82 barn	6 min 3.7 km

Dagligvare

Spar Hovdebygda Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Rema 1000 Ørsta	3 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

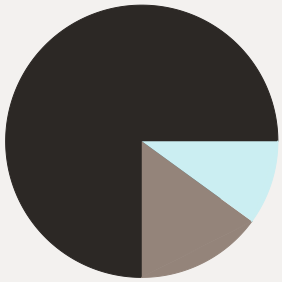
Gateparkering
Lett 87/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

Hovden skule Aktivitetshall, fotball	3 min 0.2 km	
Hovdebygda idrettsplass Ballspill, fotball, friidrett	14 min 1.2 km	
Aktiv trening Ørsta	5 min	
Topp Trening Ørsta	6 min	

Boligmasse

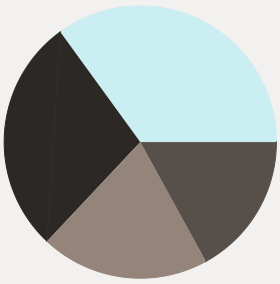


- 75% enebolig
- 10% rekkehus
- 15% annet

Varer/Tjenester

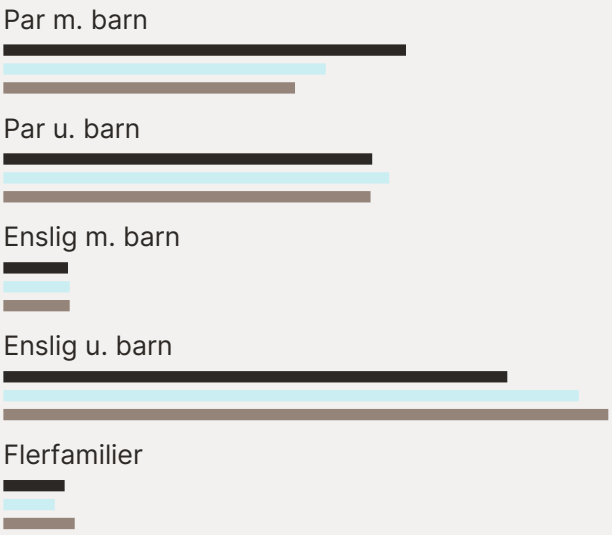
ALTI Ørsta	6 min
Apotek 1 Furene	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 17% 16-18 år

Familiesammensetning

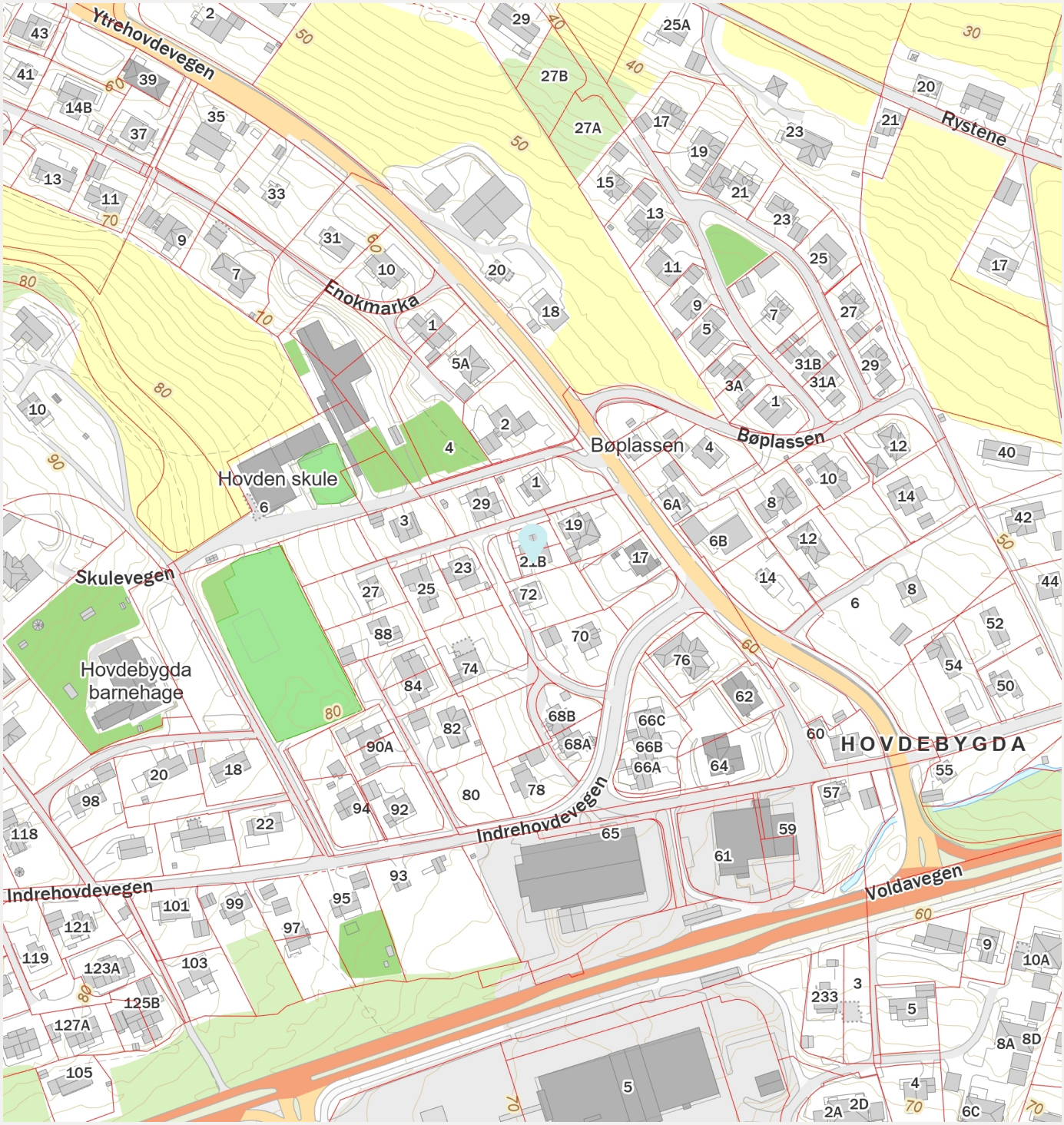


Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026