DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Dalvegen 2

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Enebolig
Dalvegen 2, 6906 FLORØ
KINN kommune
gnr. 28, bnr. 470

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 25.06.2025 **Rapportdato:** 30.07.2025 **Oppdragsnr.:** 19014-1067 **Referansenummer:** UE1400

Autorisert foretak: Helgås Bygg & Taksering Gunnar Helgås **Vår ref:** GH

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

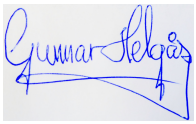
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

Helgås Bygg & Taksering

Gunnar Helgås. Byggmester og Sertifisert Takstøkonom Norsk Takst alle sertifikatområder.
Tømrerutdannet med svennebrev av 1982,
Byggmesterutdannelse Bergen 1981-1986, m/avtjent militærtjeneste 1982/10-1983/10.
Byggeleder- og prosjekterende/salg og byggeledelse 1986 til 2000, eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, hytter, tilbygg, garasjer og mindre næring/kombinasjonsbygg.
I Sogn og Fjordane utg. pkt Førde og fom. 1993 Florø.
Takstmannutdannelse NBT-Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt på Ski 1996/97. Takstøkonom fom. 1999 til nå 2025.
39års erfaring med bygningsinspeksjoner og tilstandsvurderinger, og 26års erfaring med skadetaksering, skadehåndtering og skadeoppgjørsprosesser.
Over 25års erfaring med verdifastsettelse og verditaksering bolig og næring smått og stort, samt løsøre og landbruk i over 20år. Gjennom dette gjort meg godt kjent i lover og forskrifter, regelverk og bransjenormer, spesielt relatert til skadeforsikring, eierskiftesaker og «Lov om avhending av fast eigedom"

Rapportansvarlig



Gunnar Helgås
Uavhengig Takstingeniør
gh.takst@online.no
958 84 960

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

I noe grad rehabiliteringsobjekt, her bygning siden 2005 har vært gjennom endel tiltak oppussing og oppgraderinger våtrom, røranlegg, balkonger mm.
Her en anbefales å lese grundig gjennom tilstandsrapporten, for å selv gjøre seg opp et bilde på påregnelige tiltak før eller senere,
alt an på kjøpers krav til komforte og tanke for bruk over tid.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takside nord ut fra at det kom tilbygg i 1987 er yttertak lagt da.
Takrenner og nedløp Isola firkantrenner.
Yttervegg: 4" bindingsverk i tre/isolert 10cm, med utvendig asfaltplate/papp, utlekting og stående tømmermannspanel.
Innvendig 0,04-0,15mm diffusjonssperre og plate/trepanel.
Selvbærende W-takstoler i tre. Undertak av trefiberplater.
Isolert ca. 10cm i undergurt/himling mot 1.etasje.
Lagt noe gulv i midtgang, men lite tilgjengelig siden mye opplagret, og antenne montert hindret tilkomst mot pipeområdet.
Vinduer: 1987-og 1988 langside nord. Sørside registrert 2007. 3-lags glass i vinduer kjeller soverom NØ og kjellerstue SØ. Enkelte gamle fra byggetid f.eks. vaskerom kjeller nord, og
Ytterdører: Hovedinngangsdør i tre, inngang kjeller vest i teak uten overbygg. Balkongdør sør med 2-lags glass.
Garasjedør fra nyere tid.
Balkong/terrasse med lav høyde under siden utført på inntilfylling kjeller.
Trapp til hovedinngang nord, hagetrapp ved garasje, trapp ned i kjellerhals vest, trapp opp til balkong sør.
Innganger for mus og rotter må stenges, i sær de åpninger ende øst og vest til kryprom under tilbygg.

INNVENDIG Gå til side

Vegg til vegg teppe og vinylfiltbelegg er og registrert på gulv.
Himlinger fremstår bra vedlikeholdt, og ingen tegn til lekkasje. det er gml. luke til kaldloft uten stige i soverom sør, og det er satt luke med stige i gang 1.etasje mot kladloft.
Det forekommer overflater som stammer fra tilbygget på langside nord i 1987/88.
Støpt gulv mot grunn, med dels vegg ti vegg teppe, vinylfiltbelegg, ubehandlet i vaskerom.
Trebjelkelag som etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje. Det er dels støpt dekke som bærer tilbygg i nord, og det er i NØ del underkledd trebjelkelag diverse platekledning.
Eiendommen ligger i område med moderat forekomst av radon i grunnen, normalt godt under tiltaksgrense.
Det er uansett bra å utføre måling som bør skje i periode sept-oktober, og er et krav om bolig skal leies ut å kjenne til måleverdier.
Sotluke inneplassert med løsøre/ brennbart materiale i vaskerom, det må fjernes og avstandskrav der er 60cm. Pipe bærer preg av fukttrekk ned fra pipe over tak som er utett og for åpen i topp.
Soppdannelse i nederste parti på pipe mot gang i kjeller.
Oljefyr: Det er fremdeles plassert dagtank for oljefyr og røranlegg samt oljekamin i stue. Det er krav til å fjerne dette pr lov/forskrift, og vil være en sikkerhetsforskrift ift. forsikring av den grunn. Firma godkjent for slik sanering bør benyttes til det tiltak, og gjerne sørge for alternativ oppvarmingskilde feks. ved/peisovn. Fra 1.1.2020 er det forbudt å fyre med mineralolje (fossil fyringsolje og parafin) til oppvarming av bygninger i Norge. Hensikten er å redusere klimagassutslipp. Kommunen er myndighet for å sikre at forbudet overholdes, blant annet gjennom å føre tilsyn med at byggeiere ikke fyrer med olje ulovlig.
Innredning med påforing mot mur, er å betegne som en risikokonstruksjon, helt avhengig av drenering og hvordan materialer vegg mot mur er oppbygget, for at vegg skal kondisjonere seg ift. binding av fukt. Til bedre hyppig ventilasjon, til bedre vil tilstand være i kombinasjon god-og riktig utført drenering, og at takvann er ført trygt bort fra bygning. Dette er ikke fullkomment å kunne registrere selv med hulltaking, og er av den årsak ikke utført.
Det var ingen lukt eller tegn til fukt takstdagen, utenom at det:
Ved kjellervinduer sør er tegn til at det er komt fukt/vann til vinduskarm og foring innside, og kan ha trukket ned i vegg. Det er tegn i overflater betong/mur/puss i vaskekjeller at det er noe fuktvandring op gjennom murverk
Krypkjeller under tilbygget langside nord, med for åpen vegg vest og øst for gnagere og øvrig skadedyr.
Malt tretrapp med vinylfiltbelegg i trinn.
Malte glatte dører og finerdører.Dør med glassfelt er og registrert.

VÅTROM Gå til side

Dusj/WC 1.etasje:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, utenom noe faktura. Det er registrert normalt trygge materialvalg, og bra til mindre bra fall til sluk prøvet med laserniveller målt 2,1cm fra gulv ved terskel der krav var/er minst 2,5cm Dusjvegg buet, baderomsinnredning 90cm, veggklosett, fliser gulv og vegg.
Det er utført vanlig fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til, uten noen tegn til fukt, og det samme overflater i dusjdel, gjorde til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig.
Veggfliser på vegg, og i himling montert 60x120cm hvite himlingsplater.
21mm målt fall ift. gulv ved terskel til topp sluk.
Ut fra byggeår og kjennskap til entreprenør, er det rimelig å regne med smøremembran uten at det er direkte godt å få registrere/dokumentere siden det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det har nå holdt tett i 20år, og har ingen tegn til skadeutvikling.
normalt godt utstyrt ut fra byggeår 2005 våtrommet.
Det er montert mekanisk avtrekksvifte i himling som går med kanal via kaldloft og ut i gavlvegg vest.
Slike vifter har ei viss levetid, avhengig av hvor hyppig de er i bruk, og om de får den nødvndige rengjøring.
Fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til, uten at det gav utslag negativt. Og det samme overflater i dusjdel har ingen indikasjoner på fukt i konstruksjon. Grunn nok til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringerm/fuktindikator fann det unødvendig. Også av at våtrom er av alder 20år, der alder i seg selv er et avvik, men her er røranlegg i konstruksjon skiftet til rør i rør med fordelerplassert fritt på vegg i vaskerom kjeller. Forventet levetid for våtrom er 25-30år +.

Beskrivelse av eiendommen

Dusj/wc NV kjeller:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert normalt trygge materialvalg, og bra til mindre bra fall til sluk. Her plassert dusjkabinett 4 veggers med kar såpass tett i lite rom, at sluk var ikke å komme til, ei herre kunne måle særlig fall. Servant på vegg med speil og lystopp. Klosett på gulv. Våtromsbelegg på gulv, med vinyltapet/belegg ned på. Det er utført vanlig fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til, uten at det er registrert fukt. Her det er drenering direkte fra dusjkabinett til sluk er det å forvente. Det gjorde til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig.
Fall mot sluk ikke direkte å kunne måle pga. dusjkabinett tett på i lite rom, og kort avstand fra dørterskel. Det opplevdes ok fall, uten at det er direkte målt. Ca. 15-20mm kan det være.
Ut fra byggeår, er det rimelig å regne med at våtromsbelegget er varmet ned i sluk og påsatt klemring, uten at det er direkte godt å få registrere/dokumentere siden det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og sluk var ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon pga. dusjkabinettet.. Det har nå holdt tett i 20år, og har ingen tegn til skadeutvikling.
Normalt ok innredning ut fra bad nr. 2 ifm. hybel i kjeller.
Mekanisk avtrekksvifte i himling med kanal opp i bjelkelag og ut i gavlvegg vest. Den utvendig rist må skiftes ut til klaffventil med todelt stormkappe, for å ikke hindre fri luftstrøm. Vifter av den type har en viss levetid ut fra hvor hyppig bruk, om den får den nødvendige rengjøring o.l.
Fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til, uten at det gav utslag negativt. Og det samme overflater i dusjdel har ingen indikasjoner på fukt i konstruksjon. Grunn nok til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig. Også av at våtrom er av alder 20år, der alder i seg selv er et avvik, og røranlegg i konstruksjon var skiftet til rør i rør på samme tid.

Vaskerom nord
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert meget grovt typisk vaskekjellerrom uinnredet. Bra fall til sluk i rom med mye plassert slik at ikke befaring kunne gjøres fullstendig. Ubehandlet støpt gulv, og ubehandlet vegger med puss, og tegn til fuktvandring over tid/gml. drenering. Opplegg for vaskemaskin, plast vaskekar, varmtvannsbereder 200liter tilkoblet sikkerhetsbryter, og fordeler for rør i rør montert direkte på vegg uten vannskap. At det er mur/pussvegger, gjorde til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig.
Pipe er med feieluke i rommet tilplassert mye materiell, så befaring ikke godt mulig. Ting brennbart av løsøre og møbler må ha minste avstand 60cm fra luke og fast brennbar feks. treveggg har krav minst 30cm fra feieluke. Gangside av pipe viser soppdannelse i nederste parti, som nok stammer fra for åpen pipe i topp, og over tid vann ned til feielukerom og siver videre.
Våtrom der hulltaking ikke er mulig pga. tett med inventar og yttervegg, samt at det er installert rør i rør med fordelerskap, og andre åpenbare registreringer gjør det unødvendig.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken 1.etasje: Det må vurderes om etablert ventilator gir god nok funksjon, selv etter utskiftning av utvendig rist som ikke gir nok fri luftstrøm for funksjon. Ventilator skal monteres minst 50cm fra benkeplate/koketopp til underkant fettfilter. Det er ikke tilrettelagt for oppvaskmaskin, og deler av den gamle innredning fra byggetid står igjen selv om det var nytt kjøkken i 1987/88, da det var forventet oppvaskmaskin.
Den utidmessig ift. pkt. over må en regne med å se på, og kan innebære å åpne mer opp mot stue, gjøre kjøkken/stue til en mer trivelig og tidmessig sone. Det må innebære at en fjerner en dør for å få en sammenhengende innredning, og kortere avstand mellom arbeidssted kokeplass og oppvaskplass.
Kjøkken har ikke fått utskiftet koperrør, som de øvrige rom med tappesteder. Samtidig etablering oppvaskmaskin og sørge for riktig utført ventilatorkanal helt tom. yttervegg.
Kjøkken i SV kjeller:
Typisk hybelkomfyr plassert uheldig opp på kjøkkenbenk, med 2 plater og stekeovn. Uten ventilator, eller tilstrekkelig ventilasjon. Det er kun åpningsvindu, så fremt det lar seg åpne, at det får tilstrekkelig vedlikehold/smøring av glidebeslag i utsatt for vær vestvegg.
Kjøkkenet fungerer på sitt vis som det er med de forutsetninger å bruke åpningsvindu som ventilasjon, i tillegg til ev. veggventil. Det bør selvsagt etableres ventilator og mer anerkjent kokeplass, og gjerne oppvaskmaskin, om planen videre er hybel, feks. grei å leie ut til student ved nærliggende Florø Vidaregåande Skule.
Utetthet(ingen vannlekkasje nå) ligg i at varerør som skal holde tett ved eventuell vannlekkasje ikke er muffet mot tilkoblingen, som kravet er.
Innredning mangler ventilator og komfyr, og ikke tilrettelagt for oppvaskmaskin.
Et typisk gammelt hybelkjøkken, med hybelkomfyr stekeovn m/2 kokeplater på topp plassert på kjøkkenbenk, som en ikke holdbar løsning, siden for høyt til kokeplater, som skal ha normal plassering max 90-91cm fra gulv, for å være normalt tilgjengelig for bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Rør i rør etablert alle tappesteder unntatt kjøkken.
Samlestokk/fordeler plassert på vegg i grovt uinnredet vaskerom i kjeller, og uten vannskap. Det er fremdeles koperrør til kjøkken i 1.etasje nord, og det er ikke opplyst om hovedtilførsel er skiftet i nyere tid, og av den grunn er årstall 1969 ortsatt gjeldende utgangspunkt. Det selv om det ble lagt om til rør i rør ifm. rehabiliterig av 2 våtrom i 2005.
Avløpsrør. Det regnes med støpejernsrør i grunnen/bunnledninger, og støpejernssluk i vaskerom. det går åpen rørstamme/ støpejernsrør opp til kjøkkenavløp synlig i gang, som forklarer det.
Ventilasjon: Med avtrekksvifte ut fra våtrom kjeller, og våtrom 1.etasje, samt ufullstendig utførelse ventilator fra kjøkken ut i vegg nord. De mekaniske vifter er sannsynlig fra 2005 da våtrom ble rehabilitert.
Naturlig ventilasjon ved bruk av vinduer og vegg/vindusventiler.
Varmtvannstank: Iflg. faktura fra 2019 etablert ny varmtvannstank 200liter med riktig tilkobling til sikkerhetsbryter.
Elektro: Tilsyn fra E-trygg sist på elanlegg 23.02.2017, bekeftet ok utført iflg. merknader den 09.10.2017, og det ble etablert ny regulator den 21.11.2017 for varmekabel i våtromsgulv NV i kjeller. Rehabilitert og utskiftninger i sikringsskap til automatsikringer utført 25.03.2019.
Brannslukningsapparat, røykvarslere. Rømningsvei, og tanke for skjerpet rømningssikkerhet er bra for alle soverom i kjeller og 1.etasje, at vinduer er smurt og lar seg åpne, og at det er tilstrekkelig anerkjent plassering av røykvarslere serie/trådløst koblet med 1.etasje og hybel i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ut fra skrånende fjelltomt er det utsprengt for kjeller/U.etg., og støpt plate på komprimert drenerende masser.
Gammel drenering, og tegn i vaskerom som har åpen vegg og gulv ubehandlet at det er noe, ikke unaturlig ut fra alder at det er fuktvandring gjennom murverk/betong.
Det er ut fra så langt mulig å registrere nyttet leca lettklinkerblokk, eller betonghullstein. det er og registrert nopsastein i nordre del sett nord-NØ som er slemma utvendig, den kan være utført som lett isolert engelsk hulmur i de parti, uten at det lar seg registrere fullstendig uten destruktiv inngrep.
Natursteinsmur med støpt forskalt men dårlig/ingen armering på topp.
Opplysninger er så langt det er mulig å registrere eller opplyst.
Eierfamilie kjøpte huset/eiendommen som eier nr. 2, og har ikke detaljkjennskap til det som var under byggetidspunktet.
Septiktank: Det er ikke registrert, kun at septiktank kan stamme fra 1987, da det ble tilbygget langside nord, men det foreligger ikke opplysning om alder, materiale eller tilstand, rett nok har normalt tømmefirma kontroll på og tilsyn på tank ved tømming, her ingenting foreligger opplysning negativt. Det kan forekomme at Kinn kommune skal sanere bort slike tankanlegg, og føre all kloakk inn til renseanlegg, det kan medføre kostnader med den tilkobling, når den tid kommer.
Det er og har ikke vært nedgravd oljetank, men nyttet oljefyr via dagtank som har fått fylling manuelt fra oljefat plassert ute i friluft. Oljekamin, dagtank og røropplegg er det krav til å fjerne, og må påregne kostnad med den sanering.
Det er tolket at siden den grensemur i sør danner terrassering for nabo i sør, er mulig hans eiendom, uten at det er redegjort for. Den er ikke tilstandsvurdert, men er normalt utsatt for bakketrykk, og tele år etter år, og ikke usannsynlig at den kan ha fått setningsskader av den grunn.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	189 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	163 m²
Totalpris	3 950 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ved nærmere søk med kommunen vil en få status offentlig godkjenning, selv om det er et amnesti på utførelse før 1998, det kan være greit å orientere seg i den kommunale saksmappe.

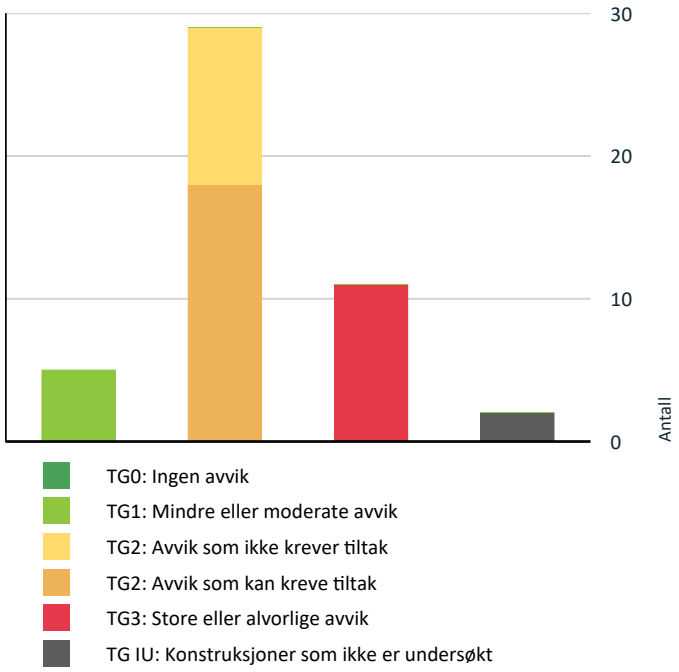
Garasje

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

Ved søk i den kommunale byggesaksmappe vil en nok finne tegning og godkjenning ferdigattest 1972.

Sammendrag av boligens tilstand

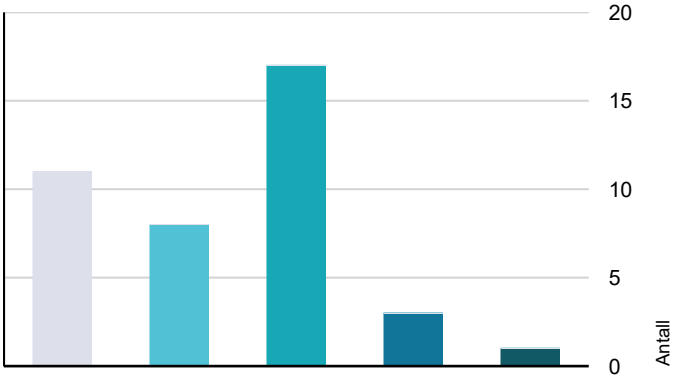
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.
Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Feil og mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Vær oppmerksom på at alder kan være symptom på svikt i seg selv, og at referansenivået er fra byggeår 1969, med tilbygg 1.etaske 1987/88, vurdert mot dagens forskrift/byggemetoder.
Det takes forbehold om skjule feil og mangler og forutsetter at bygning er godkjent slik det fremstod takstdagen, her matrikkel gir opplysning om bygninger "tatt i bruk", kan likevel ferdigattest foreligge, men rar ikke tilbygg nord er registrerti matrikkel(som kan være mangelfult oppfulgt av kommune). Tak er sett fra bakkenivå. kaldloft er besøkt så langt mulig ut fra mye opplagret og antenne gjorde det umulig å passere til østlig del og pipe.
Verdi er satt med bakgrunn sammenliknbare objekt som er solgt, og hensyntatt plassering lokalt og regionalt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken SV > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken SV > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom nord > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Andre tomteforhold** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom nord > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** — Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Innvendig > Krypkjeller** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** — Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** — Gå til side
- **Tomteforhold > Oljetank** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** — Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** — Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** — Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** — Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** — Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusj/wc NV > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusj/wc NV > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Dusj/wc NV > Ventilasjon** — Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Iflg. opplyst av beboer.

Anvendelse
Med hybel i kjeller, med kjellerstue i SØ og kjøkken i SV, ingang/kjellerhals vest, 2 soverom og dusj/wc. Felles vaskerom. 1.etasje hovedplan, rikt med balkong, som dels overskygger dagslysinnfall kjeller.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, med noen utfordringer av alder og utidmessighet.

Tilbygg / modernisering

1987	Tilbygg	Kjøkken, stue NØ, inngang, og soverom NV gjort større. Deler av yttertak i tegl lagt da.
2005	Modernisering	Våtrom 1.etasje og kjeller med rør i røranlegg unntatt kjøkken 1.etg.
2012	Ombygging	2012/2013 Vegvesen ombygg av tomt og støygjerde kom da noe av tomt gikk til bedre frisikt/kurvatur ut fra Dalvegen mot Kinnvegen.
2016	Tilbygg	Balkong og terrasse.
2017	Modernisering	E-trygg tilsyn 23.02.2017, ok de anmerkninger 09.10.2017. Ny regulator for varmekabel i dusj/wc i kjeller.
2019	Modernisering	Rehab sikringsskap 25.03.2019, ny varmtvannstank 26.02.2019 Kvalsvik, tilkobling sikkerhetsbryter etter forskrift

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takside nord ut fra at det kom tilbygg i 1987 er yttertak lagt da.

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

Det er spesielt ved pipe registrert fuktinntrekk som går like til kjeller, gjerne gjennom for åpen pipetopp og like ned til feielukerom.

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.
• Andre tiltak:
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Viktig å etterse kantdetaljer, og gjennomføringer som ved pipe, å se til isolering utvendig, og sette på beslagovertrekk med hatt som ikke er så åpen som registreres nå. Det er nærmere omhandla under pipe/ildsted.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp Isola firkantrenner.

Årstall: 1987 **Kilde:** Andre opplysninger: Slik renner fremstår likt begge langsider, og det var utført i 1987 i nord, det er å regne med utført på samme tid

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
• Plattform for feier må monteres.
• Stigetrinn for feier må monteres.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Plattform for feier ved pipe er det krav til om høyde i bakkant av pipe mot tak er 1,2m og høyere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedløp ikke fullført til tette rør som skal føre vann bort fra fundament/grunnmur.



Ds.



TG 2 Veggkonstruksjon

4" bindingsverk i tre/isolert 10cm, med utvendig asfaltplate/papp, utlekting og stående tømmermannspanel. Innvendig 0,04-0,15mm diffusjonssperre og plate/trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke lagt beslag i overgang yttervegg og terrassebord sør og østvegg, her direkte kontakt mellom terrasse og ytterveggkledning, med sprut fra regn på terrasse går direkte på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vegg er bra vedlikeholdt og er grunn til at det enda ikke er oppstått skade. Det vil kreve videre hyppig rengjøring og vedlikehold, når det ikke er utført med beslag i overgangen, slik gjengs utførelse er.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport





En ser begynnende slitasje i ytterkledning tett i terrasse, uten beslag i overgang, som det skal være.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Selvbærende W-takstoler i tre. Undertak av trefiberplater.
Isolert ca. 10cm i undergurt/himling mot 1.etasje.
Lagt noe gulv i midtgang, men lite tilgjengelig siden mye opplagret, og antenne montert hindret tilkomst mot pipeområdet.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Lite åpning raftsider for ventilasjon der. Registrert saltutslag tegn på fuktvandring ned på pipe, som kan stamme fra fuktinntrekk i pipe over tak, som er tydelig dårlig vedlikeholdt. Det ser en like i kjeller spesielt mot gang ser en soppdannese på pipe overflate, som må saneres bort.

Konsekvens/tiltak
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.

Pipe må gjøres tett over tak etterse puss pipesider og maling ev. isolasjon og beslagtekking, og topp må få bedre tettende avdekking og hatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Undertak av trefiberplater. Lite iveretatt ventilajon/lufteklaring ved raft.





W-takstoler selvbærende.

TG 3 Vinduer

1987-og 1988 langside nord. Sørside registrert 2007. 3-lags glass i vinduer kjeller soverom NØ og kjellerstue SØ. Enkelte gamle fra byggetid f.eks. vaskerom kjeller nord, og

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Delaminering i karmsammensetning vinduer sør i kjeller. Det kan forekomme råte i underkarm tett i beslag, og manglende vedlikeholdsklaring til beslaget.
Det er og i innvendig foring og vinduskarm tegn på fuktvandring inn av utette detaljer vindu i mur, og det innvendig på karm kan forekomme av kondens

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Forsiktig anslag kostnad utbedring/vindusskift.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vindu gml. sør i kjeller.



Vindu enkelt glass vaskerom nord i kjeller.



Sakura Pigma micron fineliner tusjpenner+brush penindu vestvegg beslag dels hellende inn mot karm.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør i tre, inngang kjeller vest i teak uten overbygg.
Balkongdør sør med 2-lags glass.
Garasjedør fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dør i tilbygg 1987 selv den er innadslående, da det var krav om hengsling at dør slår ut, og størrelse 1m bred hoveddør slo inn. At det er innadslående dør til hybeldel i kjeller er iflg. forskrift 1969.
Alder i seg selv et avvik, her pakninger svekkes, tettinger generelt, og vedlikeholdsstatus særlig værhard vestside, kjellerdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Generelt ettersyn og vedlikehold. Dører kan gå litt ulikt avhengig av tørt eller fuktig vær, og justeringsbehov kan forekomme.
Også ettergå låser, hengsler og glidebeslag med smøring og ev, filing der 3 pkt metall går i karm, for å unngå at en ødelegger dørvrider.



Teakdør slitt. Inngang hybel fra kjellerhals vest.



Tredør hovedinngang nord, inntrukket parti.



Dør fra nyere tid til garasje.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med lav høyde under siden utført på inntilfylling kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

På utførelsestidpunktet mellom 2010og 2016, var det krav til 1m rekkverkhøyde.
Det er målt til 89,8cm i sør og 89,3cm i øst.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens om noen faller og slår seg halvt i hel, i det en bygger større terrasse/balkong i hensyn ev. snødekke skal en legg inn margin, og det samme om noen trekker et møbel, stol til rekkverk, så vil det høyere, altså 1m være tilstrekkelig i dette tilfellet. Og rekkverk 89-90cm blir lavt for lufting av tepper dyner o.l. Alt i 1987 forskrift ble 1m høyt rekkverk et krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Sett fra øst-NØ.




Sett fra vest-SV

TG 3 Utvendige trapper

Trapp til hovedinngang nord, hagetrapp ved garasje, trapp ned i kjellerhals vest, trapp opp til balkong sør.

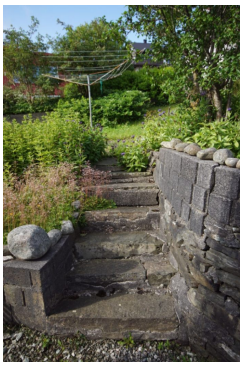
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Mangler rekkverk sikring av trapp til kjellerhals minst en side, og det omsluttende returgelender er faretruende lavt/gir knapt sikring.
Godt sikret trapp ti hovedinngang.
Mangler sikring av trapp opp i hage, og returgelender langs hagemur mot garasje.
Mangler håndrekke høyre side opp til balkong.
Usikret smal trapp videre ned østside.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Trapp til balkong, mangler håndrekke høyre sidee opp.


Opp i hage ved garasje mangler sikring.


Godt sikret hovedinngangstrapp.

Tilstandsrapport



Usikret trapp til kjellerhals, meget lavt omsluttende "rekkverk" .

TG 2 Andre utvendige forhold

Innganger for mus og rotter må stenges, i sær de åpninger ende øst og vest under tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bedre hyppig ventilasjon av kjellerplan er viktig, uten å måtte åpne vinduer, som ligger som direkte inngang for mus/rotte o.l. Kryprom under tilbygg er for åpent inn øst og vest, og må stenges bedre, og sette ventiler med syrefast rist/netting. Ettergå også at det er tilstrekkelig syrefast netting i ventiler, der det kan være rustet bort.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Vegg til vegg teppe og vinylfiltbelegg er og registrert på gulv.
Himlinger fremstår bra vedlikeholdt, og ingen tegn til lekkasje. det er gml. luke til kaldloft uten stige i soverom sør, og det er satt luke med stige i gang 1.etasje mot kladloft.
Det forekommer overflater som stammer fra tilbygget på langside nord i 1987/88.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder og noe utidmessig, samt det forekommer ved pipe noe fuktmerker/svelling i himling, og veggplater ved pipe. Pipe er trukket med mursteinimitat, noe som ikke er godkjent, og må fjerne det.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fjerne tapet lagt på pipe, fikse tetting av pipestokk over tak, så en unngår fuktvandring inn og nedover i etasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn, med dels vegg ti vegg teppe, vinylfiltbelegg, ubehandlet i vaskerom.
Trebjelkelag som etasjeskille mellom kjeller og 1.etasje. Det er dels støpt dekke som bærer tilbygg i nord, og det er i NØ del underkledd trebjelkelag diverse platekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Målt gjennom en sone stue inntil 13mm retningsavvik gjennom 2/3.del av rommet begrenset pga. møblering.
Gulv i gang kjeller ved pipe er påvirket av sopp i overflate av pipe under feielukerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vil kreve sanering, men en må selvsagt gjøre pipe tett over tak mot inndrev, og tekke pipestokk mot fuktinntrenging og fuktvandring ned.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tegn til fuktvandring på pipe i kjeller.



Sopp i nedre del av pipe.

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i område med moderat forekomst av radon i grunnen, nomalt godt under tiltaksgrense.
Det er uansett bra å utføre måling som bør skje i periode sept-oktober, og er et krav om bolig skal leies ut å kjenne til måleverdier.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Bedre hyppig ventilasjon av kjellerplan er viktig, uten å måtte åpne vinduer, som ligger som direkte inngang for mus/rotte o.l. Kryprom under tilbygg er for åpent inn øst og vest, og må stenges bedre, og sette ventiler med syrefast rist/netting.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Sotluke inneplassert med løsøre/ brennbart materiale i vaskerom, det må fjernes og avstandskrav der er 60cm. Pipe bærer preg av fukttrekk ned fra pipe over tak som er utett og for åpen i topp. Soppdannelse i nderste parti på pipe mot gang i kjeller.
Det er fremdeles plassert dagtank for oljefyr og røranlegg samt oljekamin i stue. Det er krav til å fjerne dette pr lov/forskrift, og vil være en sikkerhetsforskrift ift. forsikring av den grunn. Firma godkjent for slik sanering bør benyttes til det tiltak, og gjerne sørge for alternativ oppvarmingskilde feks. ved/peisovn.
Fra 1.1.2020 er det forbudt å fyre med mineralolje (fossil fyringsolje og parafin) til
oppvarming av bygninger i Norge. Hensikten er å redusere klimagassutslipp. Kommunen er
myndighet for å sikre at forbudet overholdes, blant annet gjennom å føre tilsyn med at
byggeiere ikke fyrer med olje ulovlig.

Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist andre avvik:

Oljekamin med røropplegg og dagtank i trapperom til kjeller. Det er ikke nedgravd oljetank, siden iflg. beboer det var brukt oljefat frittstående ute til oljefyren.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Oljefyranlegg må saneres bort, og erstattes med alternativ oppvarmingskilde feks. ved/peisovn e.l

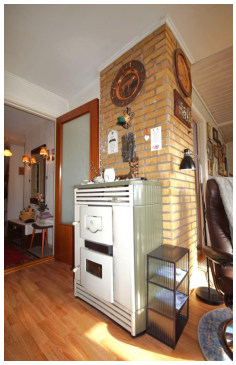
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipetopp meget åpen over tak, og værslitt pipe.



Saltutslag tegn til fuktvandring ned i pipeelement.



Oljekamin i stue 1.etg



Dagtank for oljefyr plassert i trapperom 1.etg

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innredning med påforing mot mur, er å betegne som en risikokonstruksjon, helt avhengig av drenering og hvordan materialer vegg mot mur er oppbygget, for at vegg skal kondisjonere seg ift. binding av fukt. Til bedre hyppig ventilasjon, til bedre vil tilstand være i kombinasjon god-og riktig utført drenering, og at takvann er ført trygt bott fra bygning. Dette er ikke fullkomment å kunne registrere selv med hulltaking, og er av den årsak ikke utført. Det var ingen lukt eller tegn til fukt takstdagen, utenom at det:
Ved kjellervinduer sør er tegn til at det er komt fukt/vann til vinduskarm og foring innside, og kan ha trukket ned i vegg.

Vurdering av avvik:
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Soppdannelse i nederste parti pipe mot gang, sider i vaskerom var tilplassert materiell så der var ikke å kunne inspisere.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Materiell må fjernes, gi avstand minst 60cm til feieluke det som er løsøre/møbler. Krav 30cm til bygning brennbart materiale. I sammenhemg vurder å skifte vindu med de tegn til svekkelser sørvegg i kjeller, en kan se på vegg under vindu, og selvsagt må montere nye foringer og listverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Krypkjeller

Krypkjeller under tilbygget langside nord, med for åpen vegg vest og øst for gnagere og øvrig skadedyr.

Årstall: 1987 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Grovstøp i kryprom av 1987 tilbygg på gammel tilfylling har sterkt fall til huset av 1969. Vegg vest og øst er for åpen mht. innganger gnagere og skadedyr. Vaskeromsvindu ofte åpent med lav høyde til grovstøp, er stor risiko for uønsket besøk.
tegn i kryprom til fuktvandring gjennom murverk/saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjøre vegg vest og øst tettere og heller sette inn gode ventiler med syrefast netting.
Rydde for å unngå unødig oppsamling, det gjelder og krypareal på kaldloft.
Forsiktig estimat kun det åpenbare ift. innganger skadedyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000


Sett fra øst i kryprom.


Sett mot vest fra kryprom.

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med vinylfiltbelegg i trinn.

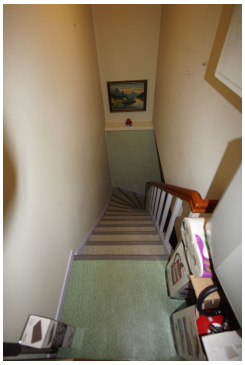
Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Det er avvik:

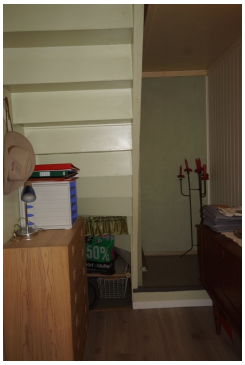
En typisk bitrapp noe smal, der en ikke vil oppnå 80cm mellom rekkverk og håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

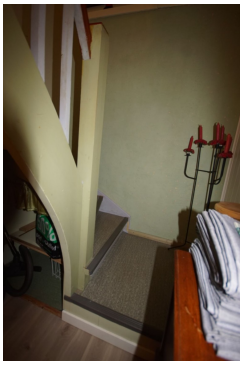
Kostnadsestimat: Under 10 000


Trapp opp sett fra repo mo kjeller.


Trapp ned sett fra plan 1.etasje.


Trapp med stusstrinn, sett i kjeller..

Tilstandsrapport



Trapp opp via repo mot bakvegg sør.

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte dører og finerdører.Dør med glassfelt er og registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alder og utidmessig ifm. hele terskler og lite tilluft/luftskifte.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Må bruke vindu for tilstrekkelig lufte, og ventilere. Ikke uvanlig nå i hovedsak naturlig ventilasjon. ved skift av dører, eller modernisering, fjern gjerne hel terskel til fordel for flat terskel eller rustfri plate, som danner spalte under dører, og gir bedret omrøring og luftskifte generelt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, utenom noe faktura. Det er registrert normalt trygge materialvalg, og bra til mindre bra fall til sluk prøvet med laserniveller målt 2,1cm fra gulv ved terskel der krav var/er minst 2,5cm Dusjvegg buet, baderomsinnredning 90cm, veggklosett, fliser gulv og vegg.
Det er utført vanlig fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til, uten noen tegn til fukt, og det samme overflater i dusjdel, gjorde til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson





ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggfliser på vegg, og i himling montert 60x120cm hvite himlingsplater.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

21mm målt fall ift. gulv ved terskel til topp sluk.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

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.

Det er målt 21mm høydeforskjell, som ved vanlig aktsom bruk og ut fra det som gjengs er utført, vil dette holde bra mål.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.

Me normal aktsom bruk er badet bra innenfor med 4mm avvik fra krav 2,5cm fall fra gulv ved dørterskel til topp sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ut fra byggeår og kjennskap til entreprenør, er det rimelig å regne med smøremembran uten at det er direkte godt å få registrere/dokumentere siden det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det har nå holdt tett i 20år, og har ingen tegn til skadeutvikling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• 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.
• Innhent dokumentasjon, om mulig.
• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

normalt godt utstyrt ut fra byggeår 2005 våtrommet.

Årstall: 2005

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Alder 20år i seg selv er et avvik.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er montert mekanisk avtrekksvifte i himling som går med kanal via kaldloft og ut i gavlvegg vest.
Slike vifter har ei viss levetid, avhengig av hvor hyppig de er i bruk, og om de får den nødvndige rengjøring.

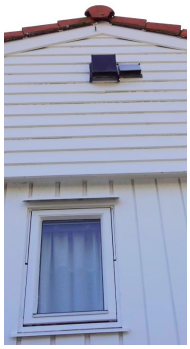
Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
• Det er påvist uisolerte ventilasjonskanaler i kalde rom.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for at det kan oppstå kondensskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kanal som går fra våtrom 1.etasje gjennom kaldloft må/bør se på å isoleres bedre, for å unngå kondensskade i himling 1.etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ventilrist og stormkappe mot vest, er fra våtrom 1.etg



Kanal opp og ut i yttervegg gavl vest

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til, uten at det gav utslag negativt. Og det samme overflater i dusjdel har ingen indikasjoner på fukt i konstruksjon. Grunn nok til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringerm/fuktindikator fann det unødvendig. Også av at våtrom er av alder 20år, der alder i seg selv er et avvik, men her er røranlegg i konstruksjon skiftet til rør i rør med fordelerplassert fritt på vegg i vaskerom kjeller. Forventet levetid for våtrom er 25-30år +.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

KJELLER > DUSJ/WC NV

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert normalt trygge materialvalg, og bra til mindre bra fall til sluk. Her plassert dusjkabinett 4 veggers med kar såpass tett i lite rom, at sluk var ikke å komme til, ei herre kunne måle særlig fall. Servant på vegg med speil og lystopp. Klosett på gulv. Våtromsbelegg på gulv, med vinyltapet/belegg ned på. Det er utført vanlig fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til, uten at det er registrert fukt. Her det er drenering direkte fra dusjkabinett til sluk er det å forvente. Det gjorde til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig.

Tilstandsrapport



Dusjkabinett 4 veggers med kar, og drenering direkte i sluk.



Enkel innredning servant og 30cm høyskap på side av. Speil og lystopp.



Ds.

KJELLER > DUSJ/WC NV

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

KJELLER > DUSJ/WC NV

TG 2 **Overflater Gulv**

Fall mot sluk ikke direkte å kunne måle pga. dusjkabinett tett på i lite rom, og kort avstand fra dørterskel. Det opplevdes ok fall, uten at det er direkte målt. Ca. 15-20mm kan det være.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

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 krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > DUSJ/WC NV

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Ut fra byggeår, er det rimelig å regne med at våtromsbelegget er varmet ned i sluk og påsatt klemring, tten at det er direkte godt å få registrere/dokumentere siden det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og sluk var ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon pga. dusjkabinettet.. Det har nå holdt tett i 20år, og har ingen tegn til skadeutvikling.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

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

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > DUSJ/WC NV

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Normalt ok innredning ut fra bad nr. 2 ifm. hybel i kjeller.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

KJELLER > DUSJ/WC NV

TG 2 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekksvifte i himling med kanal opp i bjelkelag og ut i gavlvegg vest. Den utvendig rist må skiftes ut til klaffventil med todelt stormkappe, for å ikke hindre fri luftstrøm. Vifter av den type har en viss levetid ut fra hvor hyppig bruk, om den får den nødvendige rengjøring o.l.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:

• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Siden funksjon ikke er prøvd fysisk, det vil være grunn til å undersøke om den gir tilstrekkelig fri luftstrøm ut, før en ev. skifter det utvendige, ut fra erfaring var det tvil om funksjon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > DUSJ/WC NV

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til, uten at det gav utslag negativt. Og det samme overflater i dusjdel har ingen indikasjoner på fukt i konstruksjon. Grunn nok til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig. Også av at våtrom er av alder 20år, der alder i seg selv er et avvik, og røranlegg i konstruksjon var skiftet til rør i rør på samme tid.

Årstall: 2005 **Kilde:** Kontaktperson

KJELLER > VASKEROM NORD

TG 3 Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert meget grovt typisk vaskekjellerrom uinnredet. Bra fall til sluk i rom med mye plassert slik at ikke befaring kunne gjøres fullstendig. Ubehandlet støpt gulv, og ubehandlet vegger med puss, og tegn til fuktvandring over tid/gml. drenering. Opplegg for vaskemaskin, plast vaskekar, varmtvannsbereder 200liter tilkoblet sikkerhetsbryter, og fordeler for rør i rør montert direkte på vegg uten vannskap. At det er mur/pussvegger, gjorde til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig.
Pipe er med feieluke i rommet tilplassert mye materiell, så befaring ikke godt mulig. Ting brennbart av løsøre og møbler må ha minste avstand 60cm fra luke og fast brennbar feks. treveggg har krav minst 30cm fra feieluke. Gangside av pipe viser soppdannelse i nederste parti, som nok stammer fra for åpen pipe i topp, og over tid vann ned til feielukerom og siver videre.

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

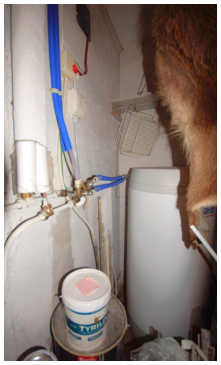
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Forsiktig anslag kostnad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vindu med enkelt glass ti vaskerom, uheldig m/åpning mot krypkjeller med lett inngang for skadedyr.



Varmtvannstank fra 2019 tilkoblet sikkerhetsbryter.



Fordelerstokk rør i rør uten vannskap



Oversikt vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM NORD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrom der hulltaking ikke er mulig pga. tett med inventar og yttervegg, samt at det er installert rør i rør med fordelerskap, og andre åpenbare registreringer gjør det unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er ikke tilrettelagt for oppvaskmaskin, og deler av den gamle innredning fra byggetid står igjen selv om det var nytt kjøkken i 1987/88, da det var forventet oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak
• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Den utidmessig ift. pkt. over må en regne med å se på, og kan innebære å åpne mer opp mot stue, gjøre kjøkken/stue til en mer trivelig og tidmessig sone. Det må innebære at en fjerner en dør for å få en sammenhengende innredning, og kortere avstand mellom arbeidssted kokeplass og oppvaskplass.
Kjøkken har ikke fått utskiftet koperrør, som de øvrige rom med tappesteder. Samtidig etablering oppvaskmaskin og sørge for riktig utført ventilatorkanal helt tom. yttervegg.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Dør til gang.



I benkeskap.



Sett fra gangdør.

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det må vurderes om etablert ventilator gir god nok funksjon, selv etter utskiftning av utvendig rist som ikke gir nok fri luftstrøm for funksjon. Ventilator skal monteres minst 50cm fra benkeplate/koketopp til underkant fettfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
• Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Utvendig for tett rist må skiftes ut ti klaffventil med todelt stormkappe.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.
• Andre tiltak:
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ikke tilstrekkelig fri luftstrøm for funksjon.

Tilstandsrapport



Kokeplass med ventilator.



Rør i rør ikke muffa mot tilkobling, som kravet er.



Ventilasjonskanal via sideskap og ut i gml.dårlig/feil ytterrist.



Oversikt kjøkken m/spiseplass.

KJELLER > KJØKKEN SV

TG 3 Overflater og innredning

Typisk hybelkomfyr plassert uheldig opp på kjøkkenbenk, med 2 plater og stekeovn. Uten ventilator, eller tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Utetthet(ingen vannlekkasje nå) ligg i at varerør som skal holde tett ved eventuell vannlekkasje ikke er muffet mot tilkoblingen, som kravet er.
Innredning mangler ventilator og komfyr, og ikke tilrettelagt for oppvaskmaskin.
Et typisk gammelt hybelkjøkken, med hybelkomfyr stekeovn m/2 kokeplater på topp plassert på kjøkkenbenk, som en ikke holdbar løsning, siden for høyt til kokeplater, som skal ha normal plassering max 90-91cm fra gulv, for å være normalt tilgjengelig for bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.
- Andre tiltak:
- Drypping fra vannrør i kjøkkenbenken kan føre til omfattende fuktskader i området og tilliggende konstruksjoner, dersom det ikke foretas tiltak umiddelbart.

Kjøkkenet fungerer på sitt vis som det er med de forutsetninger å bruke åpningsvindu som ventilasjon, i tillegg til ev. veggventil. Det bør selvsagt etableres ventilator og mer anerkjent kokeplass, og gjerne oppvaskmaskin, om planen videre er hybel, feks. grei å leie ut til student ved nærliggende Florø Vidaregåande Skule.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Benkeskap under oppvaskplass.

KJELLER > KJØKKEN SV

TG 3 Avtrekk

Det er kun åpningsvindu, så fremt det lar seg åpne, at det får tilstrekkelig vedlikehold/smøring av glidebeslag i utsatt for vær vestvegg.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.
- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen mekanisk avtrekk, kun åpningsvindu-og naturlig ventilasjon.



Gammelt vindu skulle vært åpningsvindu ideelt for ventilasjon når ikke ventilator er etablert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør etablert alle tappesteder unntatt kjøkken. Samlestokk/fordeler plassert på vegg i grovt uinnredet vaskerom i kjeller, og uten vannskap. Det er fremdeles koperrør til kjøkken i 1.etasje nord, og det er ikke opplyst om hovedtilførsel er skiftet i nyere tid, og av den grunn er årstall 1969 ortsatt gjeldende utgangspunkt. Det selv om det ble lagt om til rør i rør ifm. rehabiliterig av 2 våtrom i 2005.

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

Det ufagmessige går på ikke muffet varerør mot tilkobling i kjøkkenbenk i kjeller SV, og at det er etablert rør i rør i vaskerom uten vannskap.

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

Sette muffer varerør mot tilkoblingspunkt i kjøkkenbenk, og se over undersøke opplegg i vaskerom om tiltak der bør inn. Kjøkken i 1.etasje regnes med må få større ombygging, og først da gi rør i rør løsning også der.

Kostnadsestimat: Under 10 000

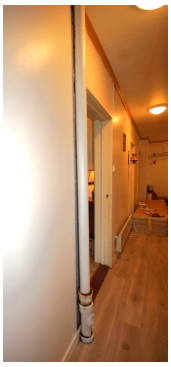
TG 2 Avløpsrør

Det regnes med støpejernsrør i grunnen/bunnledninger, og støpejernssluk i vaskerom. det går åpen rørstamme/ støpejernsrør opp til kjøkkenavløp synlig i gang, som forklarer det.

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Støpejernsrør åpent i gang kjeller.

TG 3 Ventilasjon

Med avtrekksvifte ut fra våtrom kjeller, og våtrom 1.etasje, samt ufullstendig utførelse ventilator fra kjøkken ut i vegg nord. De mekaniske vifter er sannsynlig fra 2005 da våtrom ble rehabilitert.
Naturlig ventilasjon ved bruk av vinduer og vegg/vindusventiler, så langt det er mulig, der er rom for forvedringer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.
• Bedre ventilering må etableres.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
• Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

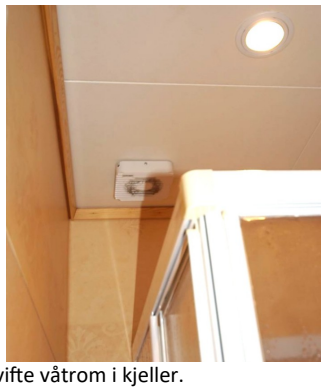
Tilstandsrapport

Kanal som går fra våtrom 1.etasje gjennom kaldloft og ut i gavlvegg må/bør se/vurdere om å isoleres bedre, for å unngå kondensskade i himling 1.etasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



For tett utvendig ventilrist ift. kjøkkenventilator.



Mekanisk avtrekksvifte våtrom i kjeller.



Ventilator i kjøkken 1.etg. må bedre utkastpunkt. Kjøkken i kjeller har ikke ventilator, eller annen ok ventilasjon.

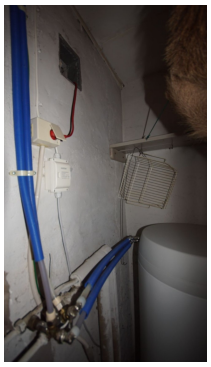


Mekanisk avtrekk i våtrom 1.etg. opp via kaldloft og ut i gavlvegg vest

TG 1 Varmtvannstank

Iflg. faktura fra 2019 etablert ny varmtvannstank 200liter med riktig tilkobling til sikkerhetsbryter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Faktura e.l



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilsyn fra E-trygg sist på elanlegg 23.02.2017, bekeftet ok utført iflg. merknader den 09.10.2017, og det ble etablert ny regulator den 21.11.2017 for varmekabel i våtromsgulv NV i kjeller.
Rehabilitert og utskiftninger i sikringsskap til automatsikringer utført 25.03.2019.

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.
   2019 Ikke totalt rehabiltert annet enn i sikringsskap, men anlegget ellers kontrollert av E-tryg i 2017.

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

rettelser etter E-tryg gjennomgang 2017 ferdigstilt 09.10., og 21.11., 2017.

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?
Ja Og utbedring etter den ferdig 21.11.2017, og rehabilitert sikringsskap i 2019.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Det er ikke opplysning om det, det kan skje ved endret bruksmønster av ny eier,
og om så må ny eier selv ta kostnad om belastning er over det normalt kurs vil tjene.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke tegn eller opplysninger som tilsier det.

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?
Nei

Generell kommentar

Elektro er et fagfelt spesielt, er et tverrfaglig kjennskap for u.t., men innehar ikke primærkompetanse på området, annet enn å se etter åpenbare feil, som gir grunn til merknad. Tar av den grunn ikke ansvar for skjulte feil og mangler, og ev. funksjonsfeil, i det vi prøver ikke ut anlegget, og installasjoner, apparater.
TG1 er gitt ut fra så langt det foreligger opplysninger om el-anlegget, og så langt det er visuelt å kunne registrere. Det er opplyst om taklampe i kjøkken ikke må brukes iflg. eiers repr.



I sikringsskap 1.etg., og det er et nytt sikringsskap på gang vest ved kjøkken i kjeller..

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat, røykvarslere. Rømningsvei, og tanke for skjerpet rømningssikkerhet er bra for alle soverom i kjeller, at vinduer er smurt og lar seg åpne, og at det er tilstrekkelig anerkjent plassering av røykvarslere serie/trådløst koblet med 1.etasje og hybel i kjeller.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det må være plassering av brannslukningsapparat både i hybelareal kjeller og i 1.etasje,
med plassering opp på vegg på anerkjent plassering 85cm i topp av apparat.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Et til enhver tid eiers ansvar at det er iht. regelverk.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det er til enhver tid eiers ansvar å ha montert røykvarslere på anerkjent sted og med rutinemessig årlig skift av batteri, og i dette tilfellet trådløst samkobling mellom 1.etasje og hybelareal i kjeller.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Samlet sett er det en risikokonstruksjon planmessig med hybel i kjeller uten brancellebegrensende konstruksjon, men om en skjerper opp etter sikkerhetsforskrift med forsikringsselskap, og samordner tilstrekkelig med røykvarslere, og brannslukningsapparater, samt ettergår rømningsveier, en vil kunne balansere det.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra skrånende fjelltomt er det antatt utsprengt for kjeller/U.etg., og støpt plate på komprimert drenerende masser.



Sett fra SV.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Gammel drenering, og tegn i vaskerom som har åpen vegg og gulv ubehandlet at det er noe, ikke unaturlig ut fra alder at det er fuktvandring gjennom murverk/betong.

Vurdering av avvik:

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

Det var ingen typisk kjellerlukt av årsak fukt takstdagen, og om en sørger for aktiv fungerende ventilasjon for å unngå at fukt bindes opp og kan skape muggvekst og lukt, det er bra i tillegg til at en utvendig må samle takvann i tette rør bort fra fundament/grunnmur, det kan ytterlig avhjelpe, samt de tegn ved vindu som trekker inn vann sørvegg, vurder utskiftning, og riktig beslagløsning utvendig mht. drenering fall ut og vedlikeholdsklaring, samt tetting/innpussing. At det er dårlig ikke utført dryppkant på åpning oppe i mur gjør at fuktdrar seg in og ned langs vindu og karmverk, her det må sjekes ut dryppnese, og at pakninger i vinduskarm holder tett.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Se punkt over.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



åpent støpt gulv i vaskekjeller og bakvegg, samt i kryprom nord for med saltutslag.



Nedløpsrør skvetter over bakken i SØ.



Fukt som stammer for ned i/langs pipe fra over tak, i mulig kombinasjon opptrekk fra grunnen.



Nedløpsrør skvetter over bakken i NV.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det er ut fra så langt mulig å registrere nyttet leca lettklinkerblokk, eller betonghullstein. det er og registrert nopsastein i nordre del sett nord-NØ som er slemma utvendig, den kan være utført som lett isolert engelsk hulmur i de parti, uten at det lar seg registrere fullstendig uten destruktiv inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Den malte grunnmur sør kan skjule riss/sprekker armeringsrustutslag i armert/støpt parti over vinduer, noe enkelte tegn kan tyde på, og en må ha under observasjon, passe på å male så det holder tett, ikke trenger fukt til armering.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Antydning til skråriss.



Salt/kalkutslag dre mur i kryprom der



Antydning til riss.



Antydning til skråriss.

TG 3 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur med støpt forskalt men dårlig/ingen armering på topp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støpt trap og returmur mot garasje mangler rekkverk, fallhøyde 50cm og over det.

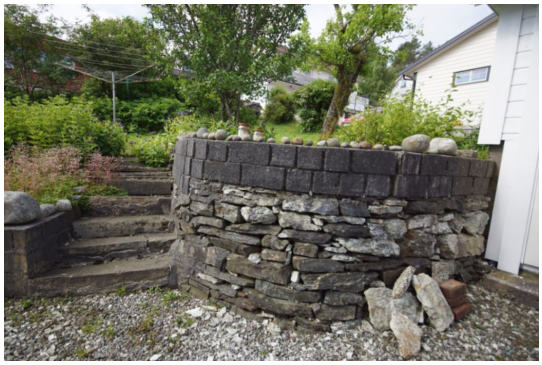
Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Påviste skader må utbedres.
• Andre tiltak:
• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekke i mur på top av natursteinsmur.



Usikret trapp og murtopp.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.
• Det er behov for umiddelbare tiltak.

En fordel er at det ikke er etablert plen/jordareal til noen sider av grunnmur, slik at det ikke er annet enn rene steinmasser til et godt stykke fra mur, som gjør at levetid på drenering kan holde flere år, at en unngår stadig tilførsel av finorganisk masse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sett fra NØ.



Sett sørside.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Opplysninger er så langt det er mulig å registrere eller opplyst. Eierfamilie kjøpte huset/eiendommen som eier nr. 2, og har ikke detaljkjennskap til det som var under byggetidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
• Det er avvik:

Alder er et avvik i seg selv. egen septiktank underlagt 2 årlig tømmefrekvens.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Septiktank

Det er ikke registrert, kun at septiktank kan stamme fra 1987, da det ble tilbygget langside nord, men det foreligger ikke opplysning om alder, materiale eller tilstand, rett nok har normalt tømmefirma kontroll på og tilsyn på tank ved tømming, her ingenting foreligger opplysning negativt. Det kan forekomme at Kinn kommune skal sanere bort slike tankanlegg, og føre all kloakk inn til renseanlegg, det kan medføre kostnader med den tilkobling, når den tid kommer.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Andre tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Oljetank

Det er ikke og har ikke vært nedgravd oljetank, men nyttet olje fra frittstående oljefat ute, og oljefyr via dagtank som har fått fylling manuelt fra oljefat plassert ute i friluft. Oljekamin, dagtank og røropplegg er det krav til å fjerne, og kjøper må påregne kostnad med den sanering.

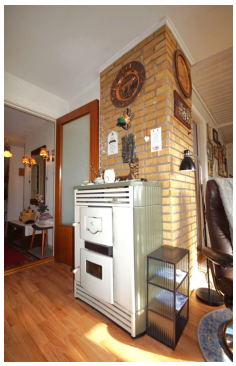
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen oljetank, men røropplegg oljepotte/oljekamin og dagtank må påregnes sanert bort i regi av kjøper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen oljetank, men røropplegg oljepotte/oljekamin og dagtank må påregnes sanert bort i regi av kjøper.
Og i samme tid vurdere å etablere vedfyrt rentbrennende vedovn i stue 1.etg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ljekamin med oljepotte, og røropplegg intakt.

Tilstandsrapport



dagtank plassrt i 1.etasje av trapperom til kjeller.

TG IU Andre tomteforhold

Det er tolket at siden den grensemur i sør danner terrassering for nabo i sør, er mulig hans eiendom, uten at det er redegjort for. Den er ikke tilstandsvurdert, men er normalt utsatt for bakketrykk, og tele år etter år, og ikke usannsynlig at den kan ha fått setningsskader av den grunn.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1972

Kommentar
Iflg. eiendomsskattrapport kommune.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Noe begynnende rust i nedre del de korrugerte metallplater yttertak, kan vedlikeholdes med bengalakk sort e.l.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

163 m²/163 m²

Enebolig: Vindfang, 2 Gang, 5 Soverom, 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Trapperom, Stue, Bod, Vaskerom, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 26 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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 3 950 000

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	**3 950 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 950 000**

Markedsvurdering
Eiendommen gbnr.28/470, Dalvegen 2, 6906 FLORØ i Kinn kommune nr. 4602. Pent beliggende i området Storåsen øst med fin utsikt til bolig- og aktivt trafikkområde Kinnvegen og til videregående skole. Med gang/sykkelavstand til det meste av fasiliteter. Gode sol og lysforhold fra morgen til kveldingen. Turmuligheter til Storåsen/Røverhillaren, turveier ved Litlevatnet og Storvatnet, Kystmuseet og Sørstrand.

Her har programmet rundet 3.960.000,- opp til teknisk verdi kr. 4.000.000,-. totalvurdering gjør at vi fastholder kr. 3.950.000,-markedsverdi, og den forsiktige markedsverdi/låneverdi er da kr. 3.555.000,-

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.		4 476
Nomil renovasjon ca. kostnad, og kan være avhengig av husstandend størrelse.	Kr.		5 200
Forsikring, her viktig å opplyse om en leier ut hybel. ca, og avhenger av valg egenandel, totalkundeforhold mm.	Kr.		8 496
Kommunale avgifter avløp, vann, feiing, tilsyn mm. ca. ut fra størrelse og erfaring.	Kr.		15 996
Ettersyn/vedlikehold røykvarsling, brannslukkerapparat og ventilasjon. Anslag.	Kr.		1 200
Vedlikeholdskostnader etter eiers egen prioritering/ta høyde for dette, gjerne iht. "livssykluskostnader for bygninger". Anslag.	Kr.		16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**51 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 500 000
Balkong 42m2, utv.trapper, hybelkjøkken, ekstra bad, kjellerhals, tegltak, de utskiftet vinduer,	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 390 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 750 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**130 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 880 000**

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.		1 050 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	30 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 080 000**

Kommentar
Råtomt med vei, vann, kloakk inn til. Tilknytningsavgifter, strøm, internett lagt fiber til murhjørne NØ, opparbeidelse, beplantning, asfalt, trafikkareal, utvendig trapp vest, Tillagt for bra solrik plassering i åpent område med også utsikt til boligområdet, til fjellområde nord dels SØ. Også hensyntatt eldre regulert område uten de direkte nærfasiliteter som nyere byggefelt har, og dermed kan her ha mer uforutsette sider ift. vann/avløp mm.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

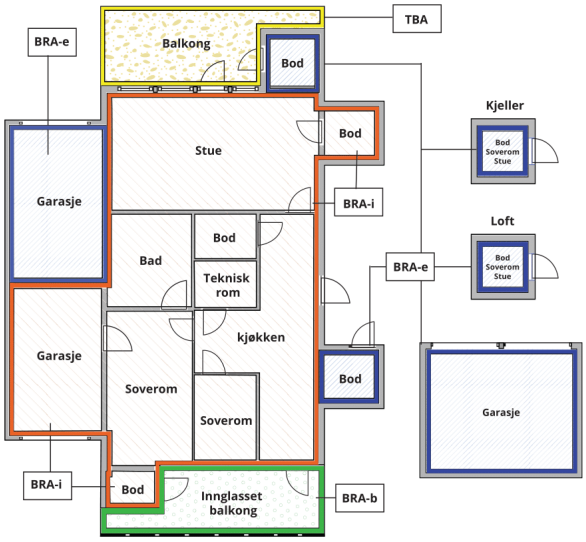
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	94			94	42
Kjeller	69			69	
SUM	**163**				**42**
SUM BRA	**163**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Gang, Soverom, Bad, Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken, Trapperom, Stue		
Kjeller	Gang fra kjellerhals vest., Dusj/wc NV, Kjøkken SV, Soverom sør, Bod nord, Vaskerom nord, Trapperom sør., Soverom 2 NØ., Kjellerstue SØ.		

Kommentar

Tilbygget 1.etasje med kryprom uten måleverdig areal i hele langside under. Et areal tilgjengelig for mus/rotte/katter mm. Bør avstenges mot det, men husk ventilering.
I kjeller er det organisert hybel med stueareal i SØ, kjøkken i SV, soverom sør og NØ, dusj/wc i NV, utgang/inngang i kjellerhals vest, og felles vaskerom i nord, samt trapp opp i sør til 1.etasje.
Arel er målt innvendig med laser, her ulike veggtykkelser kan gi avvik om en måler ulikt. Areal i kjeller er interpolert de ulike mål til snitt bredde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ved nærmere søk med kommunen vil en få status offentlig godkjenning, selv om det er et amnesti på utførelse før 1998, det kan være greit å orientere seg i den kommunale saksmappe.

Brannceller

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

Kommentar: Hybel i kjeller er ikke organisert som egen branncelle, og av den grunn viktig m/skjerpet røykvarslingsanlegg seriekoblet, og brannslukker i begge plan.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: De oppholdsrom øst i kjeller er mye overskygget av balkong 42m2 for 1.etasje, og gir begrenset dagslysinnfall.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	26			26	
SUM	**26**				
SUM BRA	**26**				

Romfordeling

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

Kommentar

Bredde i innkjøring 229cm, og høyde 182,6cm.
Støpt gulv meget grovt brettskurt, med bil plassert, mulig noe fall ut fra garasjerommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Ved søk i den kommunale byggesaksmappe vil en nok finne tegning og godkjenning ferdigattest 1972.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	152	11
Garasje	0	26

Kommentar

Enebolig

Det inntrukket inngangsparti 1,9m2 er trukket fra i arealoppgave.
Vaskerom uinnredet og grovt mot støpt gulv og uisolert yttervegg og bod i kjeller er sekundærareal. Endel opplagret gjorde befaring ikke fullstendig. Feieluke var tilplassert mye brennbart, som skal ha avstand minst 60cm. Og tydelig trekker fukt ned til feielukerom og fuktvandring har over tid skapt sopp på gangside, som må saneres bort. Pipe trenger pipebeslag over tak, alternativt godt grunnleggende tetting mot undertak og primærtekking, samt innpussing skjerpes og males. Uansett bør toppen gjøres mer tett mot regn/inndrev med tettere avdekking og hatt.

Garasje

Helgås Bygg & Taksering Gunnar Helgås
Strandgata 42, 2. etg.
6905 FLORØ

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2025	Gunnar Helgås	Takstingeniør
	Judith Liv Heimsæter	Beboer/Søster av Margaret

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	28	470		0	748 m²	BEREGNET AREAL (Ambita) 860,1m2 er endret til disponert areal til veikant ca.748m2 iflg. kart.	Eiet

Adresse
Dalvegen 2

Hjemmelshaver
Heimsæter Margret Oliva

Kommentar
Tomt var før 1993 festet og var innløst den 17.12.1993 iflg. grunnbok.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen gbnr.28/470, Dalvegen 2, 6906 FLORØ i Kinn kommune nr. 4602. Pent beliggende hjørnetomt NØ Dalvegen/Kinnvegen her en disponerer ca.748m2 til veikant. I området Storåsen øst med fin utsikt til bolig-og aktivt trafikkområde Kinnvegen og til videregående skole. Med gang/sykkelavstand til det meste av fasiliteter. Gode sol og lysforhold fra morgen til kveldingen. Turmuligheter til Storåsen/Røverhillarean, turveier ved Litlevatnet og Storvatnet, Kystmuseet og Sørstrand.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate Dalvegen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via egen septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett, ut fra opplysning fra eiers representant/beboer.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Eiendommen rett over gate i nord var "Dalvegen barnehage" nå nedlagt, kommunen har plan om å selge den, og det kan skje en omregulering av formål, samt det kan ventes byggetiltak der, uten at det er nevneverdig sjenanse for denne eiendom.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med beplantning, Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. plenareal, forstøtningsmurer, dels uten sikring, og trapper uten sikring, støpt platting og trapp,
Forstøtningsmur er noe påvirket av tele/bakketrykk og noen setninger/sprekker kan slik forekomme. Pent beliggende hjørnetomt her en disponerer ca.748m2 til veikant.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle, eiendommen var festet tomt inntil den ble innløst i 1993.
Borett fra 14.12.1987 til Oliva og Martin Heimsæter er falt bort ved deres bortgang.

Mandat

Å tilstandsregistrere boligen m/verdi også garasje, med verdisetting av eiendommen samlet.

Bebyggelsen

Enebolig m/hybel i kjeller, og frittstående garasje i vest-NV. Grunnmur i betonghullstein og registret nopsastein i parti nord. midtbæring i mur/betong, pipe i elementpipe leca/lettklinker, uten pipebeslag over tak, og tegn nedover til saltutslag ifm. fukttransport/mindre sivelekkasje. Nederst under feielukehøyde er det større tegn fukt/sopp synlig på gangside, som må saneres bort.
Yttervegger er etter den tid 1968/69 byggemetode bindingsverk i tre, isolert 10cm. Utvendig utlekting, stående tømmermannspanel og liggende trekledning i gavler. Antatt ut fra opplysning i sør, vest og øst fra nyere tid. Yttertak av teglpanner, over lekter, rekter og undertak av trefiberplater. Se merknad i egen post. Overflater er generelt sparklet malte plater av trefiberplater/sponplater og kan forekomme porøs plate med maskinpapir og maling, og så også i himlinger. I kjeller er himling av malt trepanel og himlingsplater. I våtrom 1.etg. er støpt gulv med varmekabel (se merknad egen post) fliser med oppkantflis, og på vegger er flis i 1.etasje og vinyltapet i kjeller.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 938 000	2025	X 70% gir skattegr.l. kr. 1.356.600,- x 3.3prom kr. 4.476,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
26 691	1993	Innløsning av festeforhold i 1993 heimelsovergang fra bortfester.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
		Fullverdi		

Kommentar
Ikke opplyst, men forutsetter at dødsboet har sørget for at eiendommen er forsikret. Det gir forutsetning for verdi.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2025	Etter det er gått over 14dager siden 1. levering, og ikke fått tilbakemelding om å gjøre korrektur, det oversendes herved endelig rapport.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UE1400

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Dalvegen 2, 6906 FLORØ

12 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dalvegen 2	Dalvegen 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Hjemmel som eier er tinglyst 17.12.1993

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Høivik, Walter

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Jeg har ikke kjennskap til generell informasjon som jeg tenker kan være relevant og nyttig siden jeg ikke har bodd der.

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 73589005

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Walter Høivik	**2026-03-12**

Identification

Walter Høivik

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Walter Høivik	12/03-2026 12:12:03	BankID OIDC High

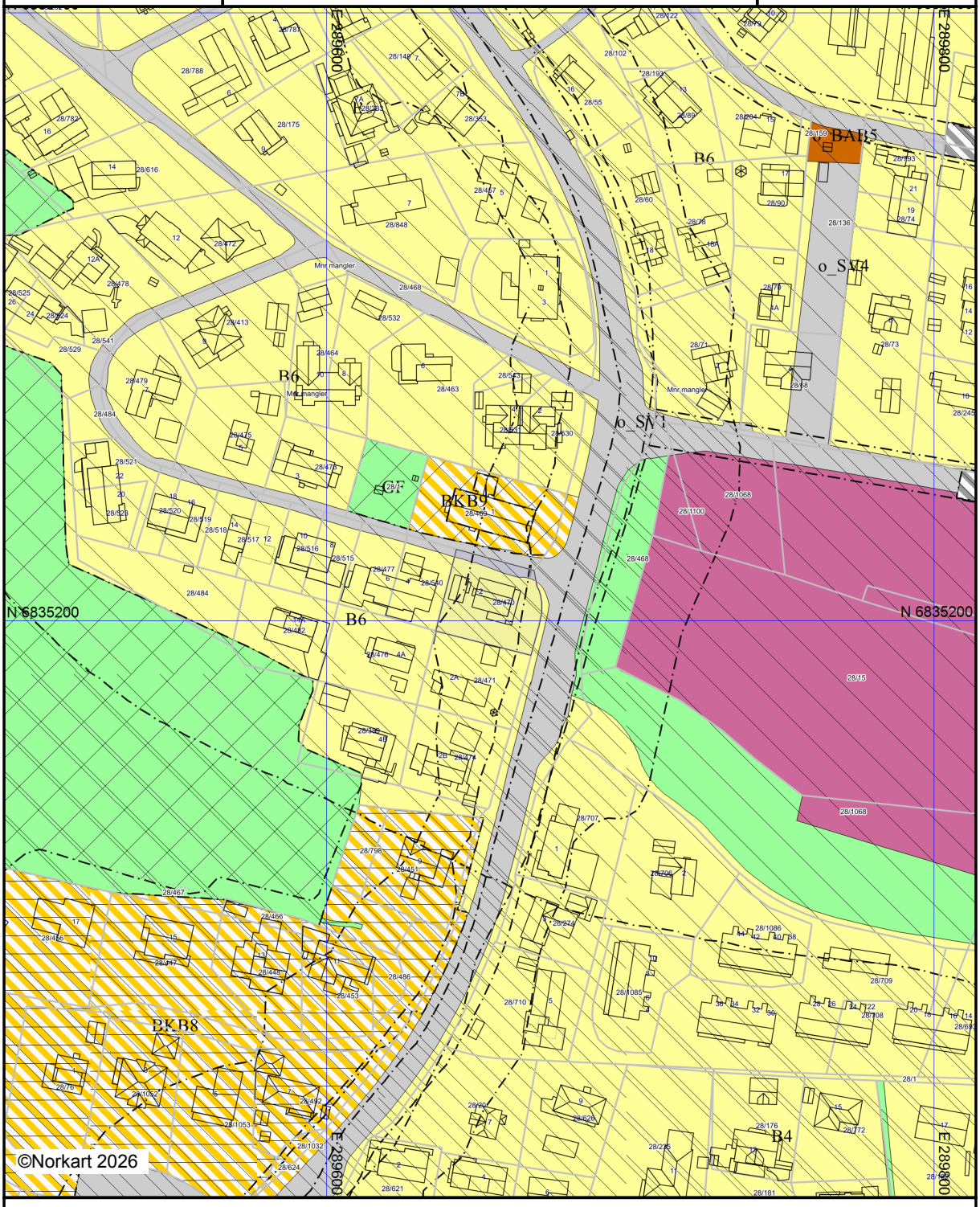
Kinn kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 28/470
Adresse: Dalvegen 2
Utskriftsdato: 11.03.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastr.

Støysone - Rød sone iht. T-1442

Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Støysone - Gul sone iht. T-1442

Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Angitthensyngrense

Detaljeringgrense

Gjennomføringgrense

Infrastrukturgrense

Støysonegrense

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - nåværende

Andre typer bebyggelse - fremtidig

Grav og urnelund - nåværende

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

Veg - nåværende

Kombinerte formål for samferdselsanlegg o

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Naturområde - nåværende

Turdrag - nåværende

Friområde - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Abc Påskrift områdenavn

ambita

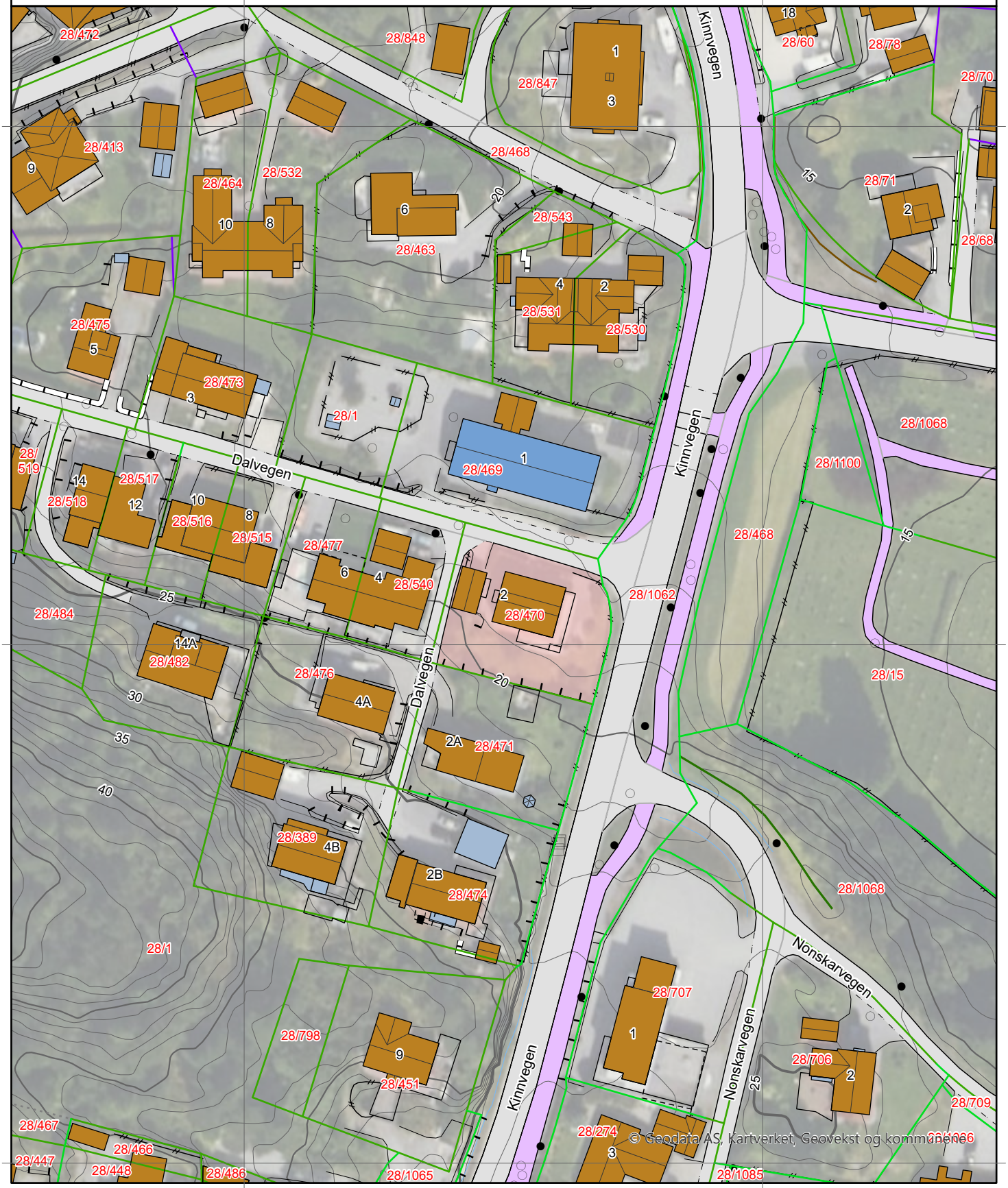
Kommune: 4602 Kinn
Eiendom: 4602/28/470/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.3.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 4602 Kinn
Eiendom: 4602/28/470/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.3.2026



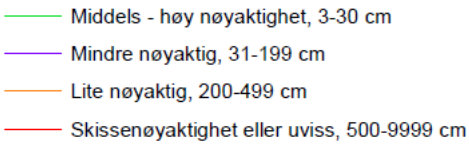
0 25 50 m

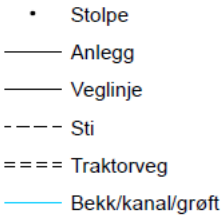
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

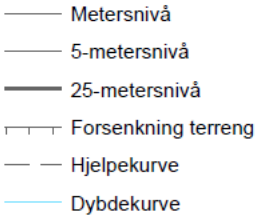


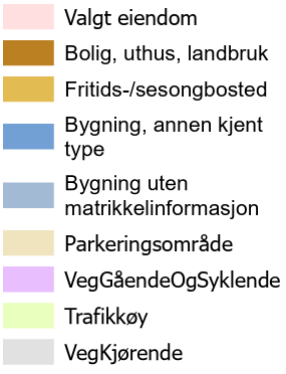
Eiendomsgrenser



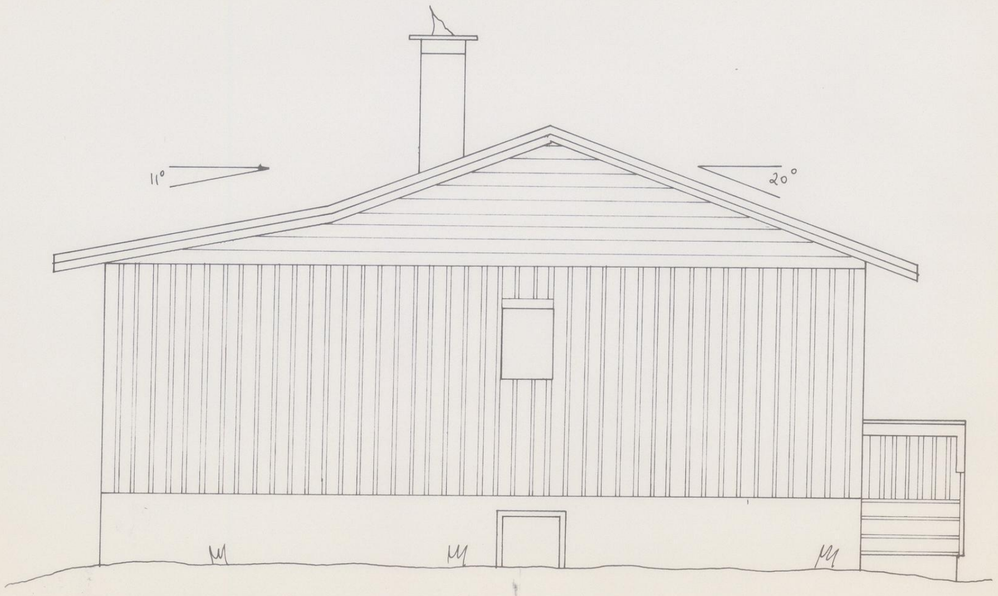


Høydekurver

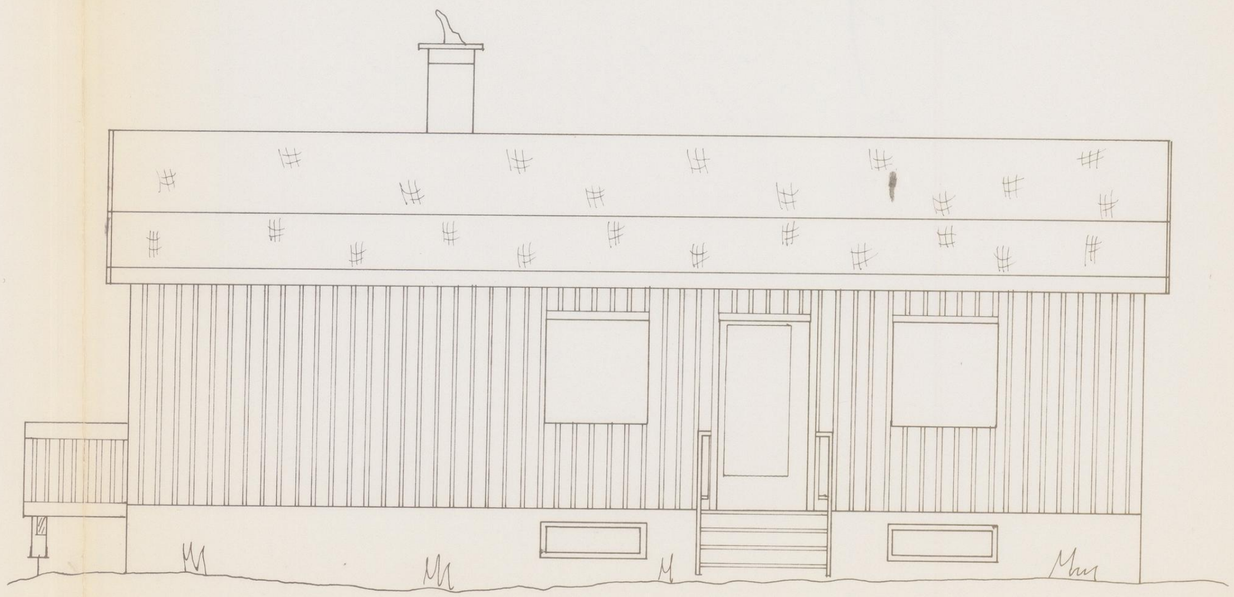




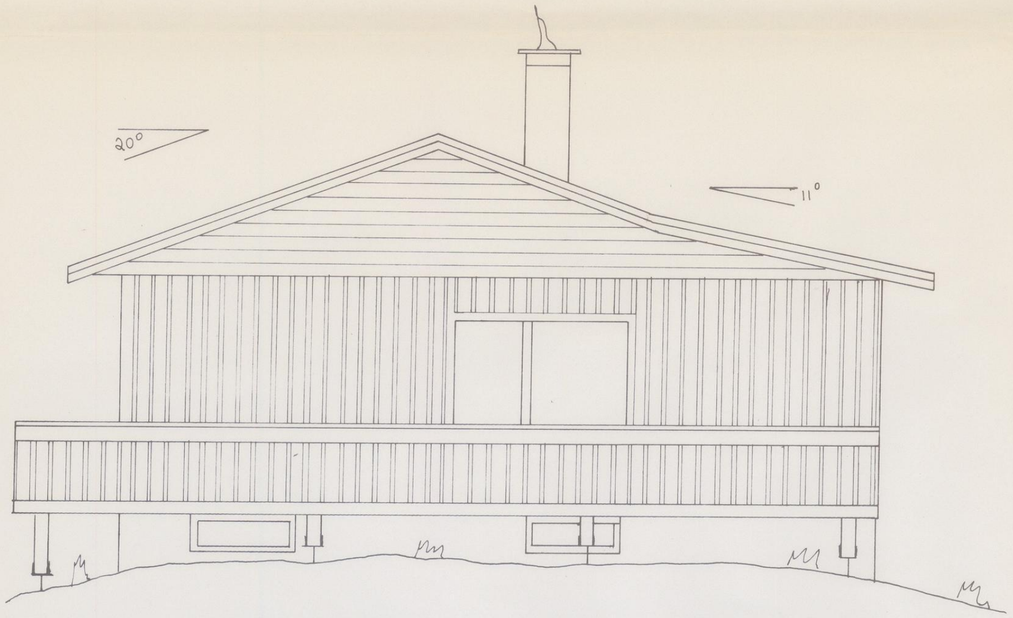




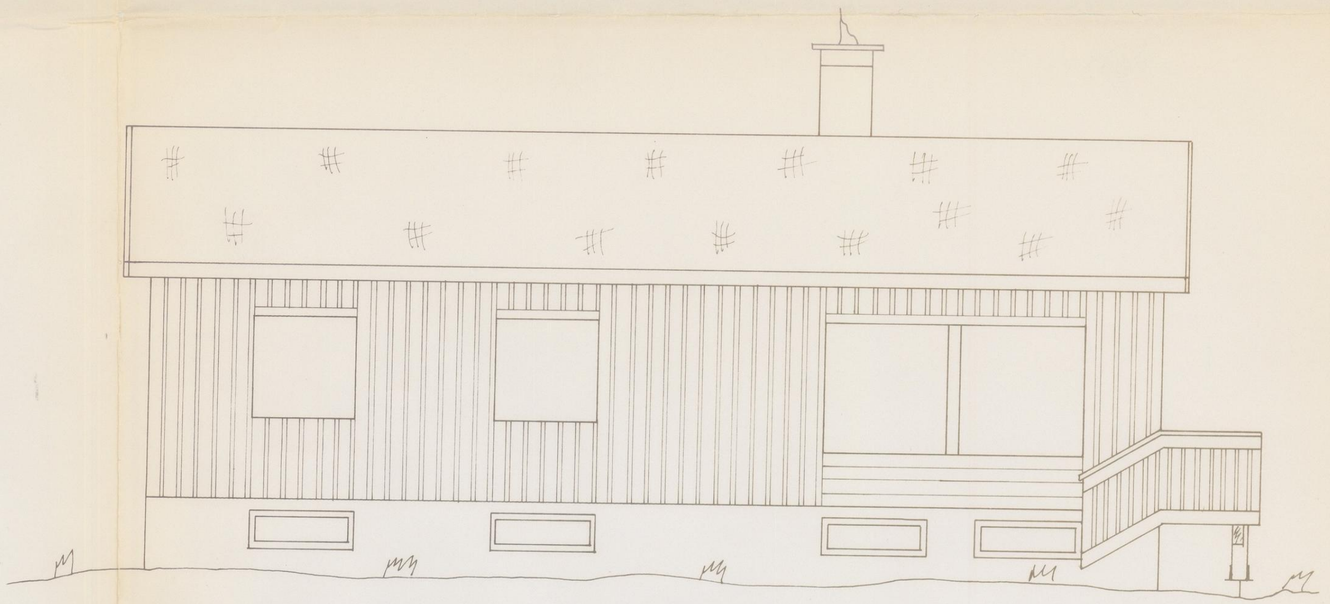
FASADE VEST



FASADE NORD



FASADE ØST

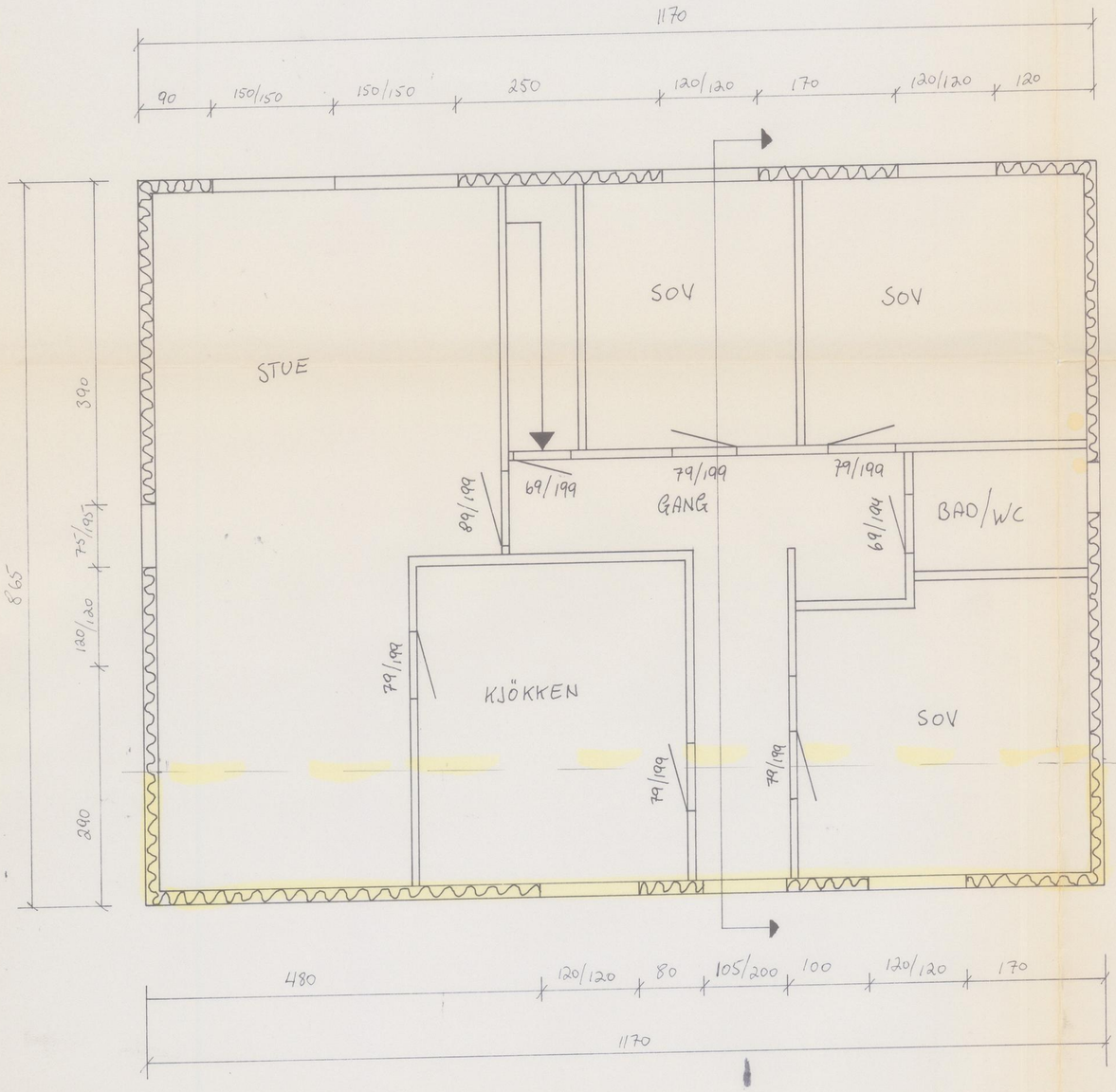


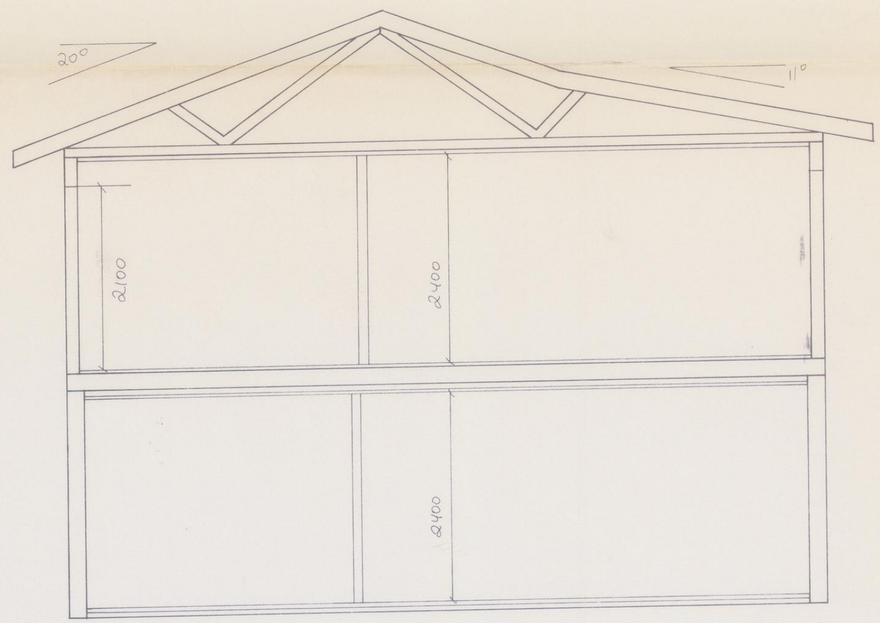
FASADE SØR

Godkjent med heimel i vedtekt til
Plan- og bygn.lova § 11-1, pkt. 2.
Jfr. sak D136/88
Florø, 20/9 1988
bygn.sjef

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
1/7 - 88	Y. Grøneng		1:50	HEIMSETER
FASADER			Erstatning for:	Erstattet av:
Henvisning:	Beregning:			

R. A. nr. 1448, NS 1402, NS 1415, NS 1417.





SNITT A-A.

Godkjent med heimel i vedtekt til Plan- og bygn.lova § 11-1, pkt. 2.
Jfr. sak ..D136/88.....
Florø, ...20/9.....19.88..
.....
bygn.sjef

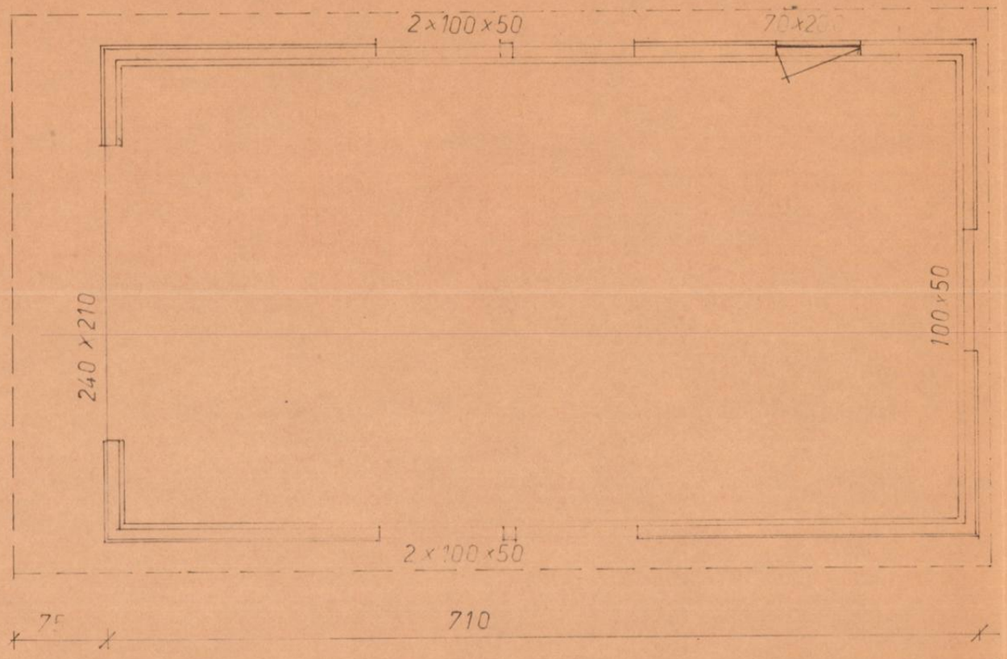
Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	
1/7-88	J. Grønning		1:50	HEIMSETER.

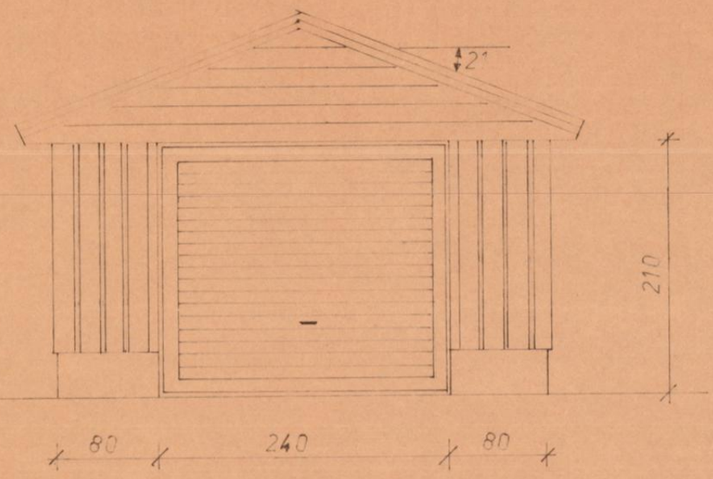
PLAN
SNITT

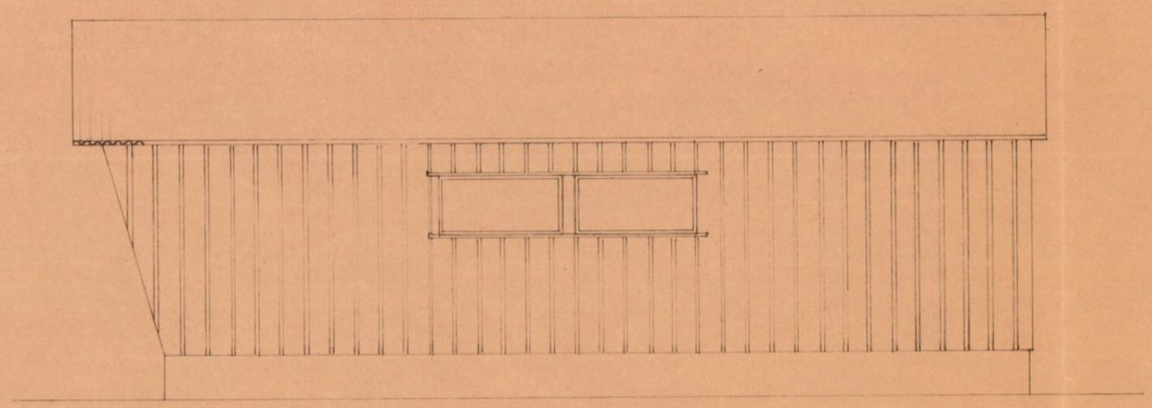
Erstatning for:	Erstattet av:

Henvisning: | Beregning:

R. A. nr. 1448. NS 1402, NS 1415, NS 1417.







Godkjent idet en **viser**
til vedl. følgeskriv
av 26/2 19 70
Florø bygningsråd
26/2 19 70

Steffen Nerheim B Vemlosen
Florø. 28/1 – 13

Garasje
PLAN OG FASADER

Målestokk: 1:50

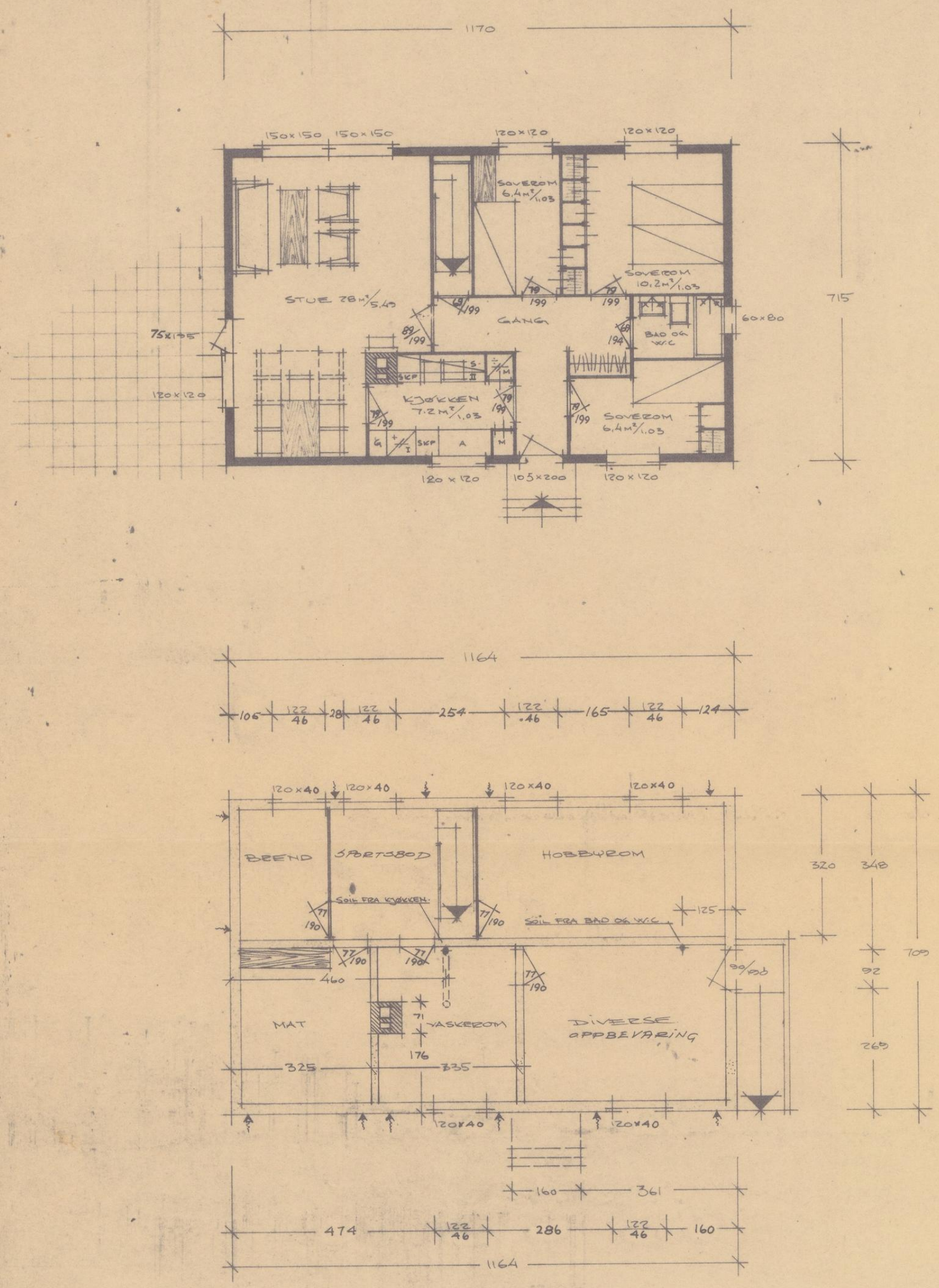
Tegn. PS 15/1 70

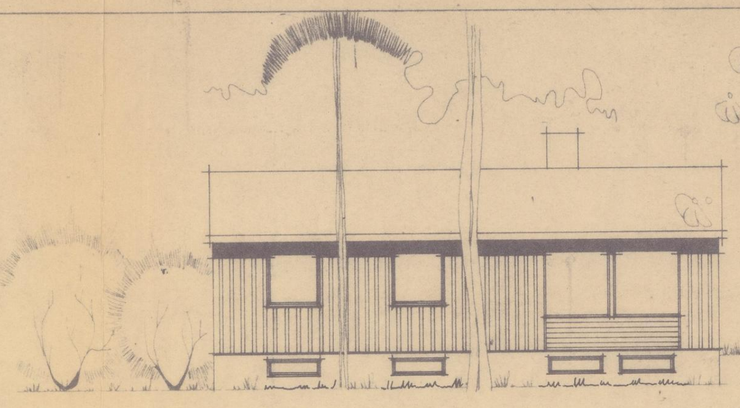
Trac.

Kfr.

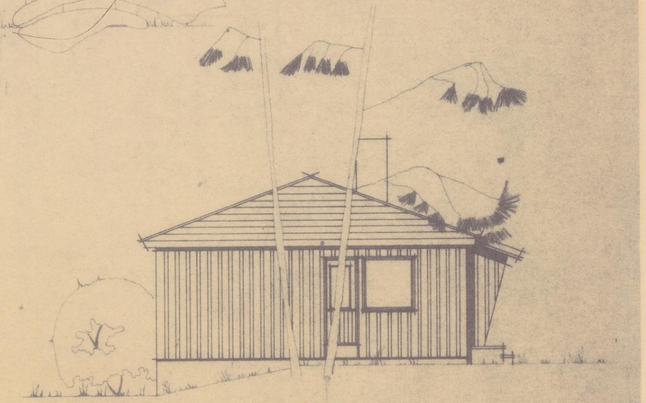
Erstatning for:

Erstattet av:

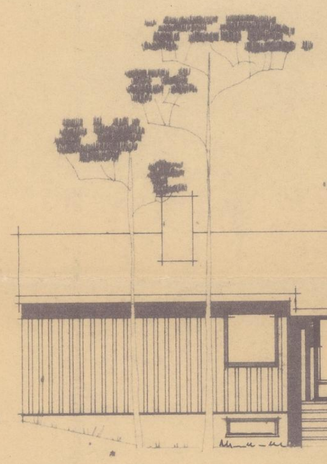


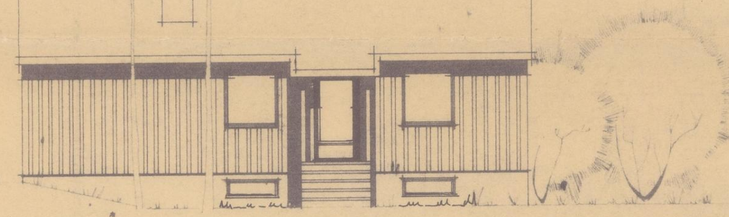


SØR

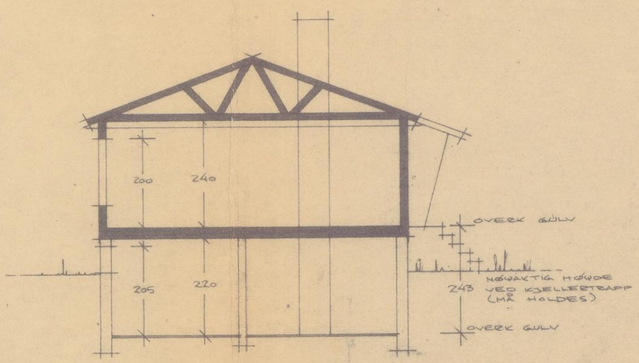


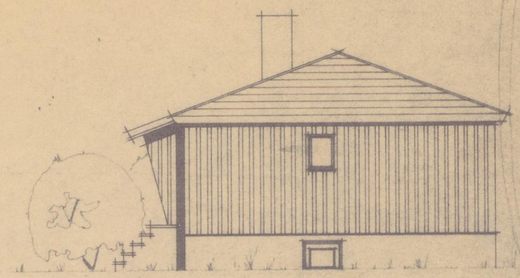
ØST





NORD





VEST

Godkjent idet en viser til vedl. følgeskriv av 21/3 1968
Florø bygningsråd
21/3 1968
S. Sunnanvik

M

TYPE 13 ÷ M.20

Rev. 3/8 H. Sørgrev
Steffen Nerheim
G.nr. 28 b.nr. 1 Parsell nr. 13

G. BLOCK Nyland - Florø.
WATNE
AKSJESELSKAP
TELEFON 63580 - SANDNES

TEGNINGS NR.
MÅLESTOKK 1/100
TEGN.
TRAS.
KFR.

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne ikke medvirker i.

enova

Energiattest



Adresse **Dalvegen 2, 6906 FLORØ**	
Dato for energimerking **19.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283484**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **176616539**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **470**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1970**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **163,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **258,48 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,70 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 714 kWh**



Dalvegen 2, 6906 FLORØ

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Dalvegen 2, 6906 FLORØ

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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