PRIVATMEGLEREN
ÅLESUND

DYRKORN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Matrikkelrapport

Byggetegninger for uthus og terrasse

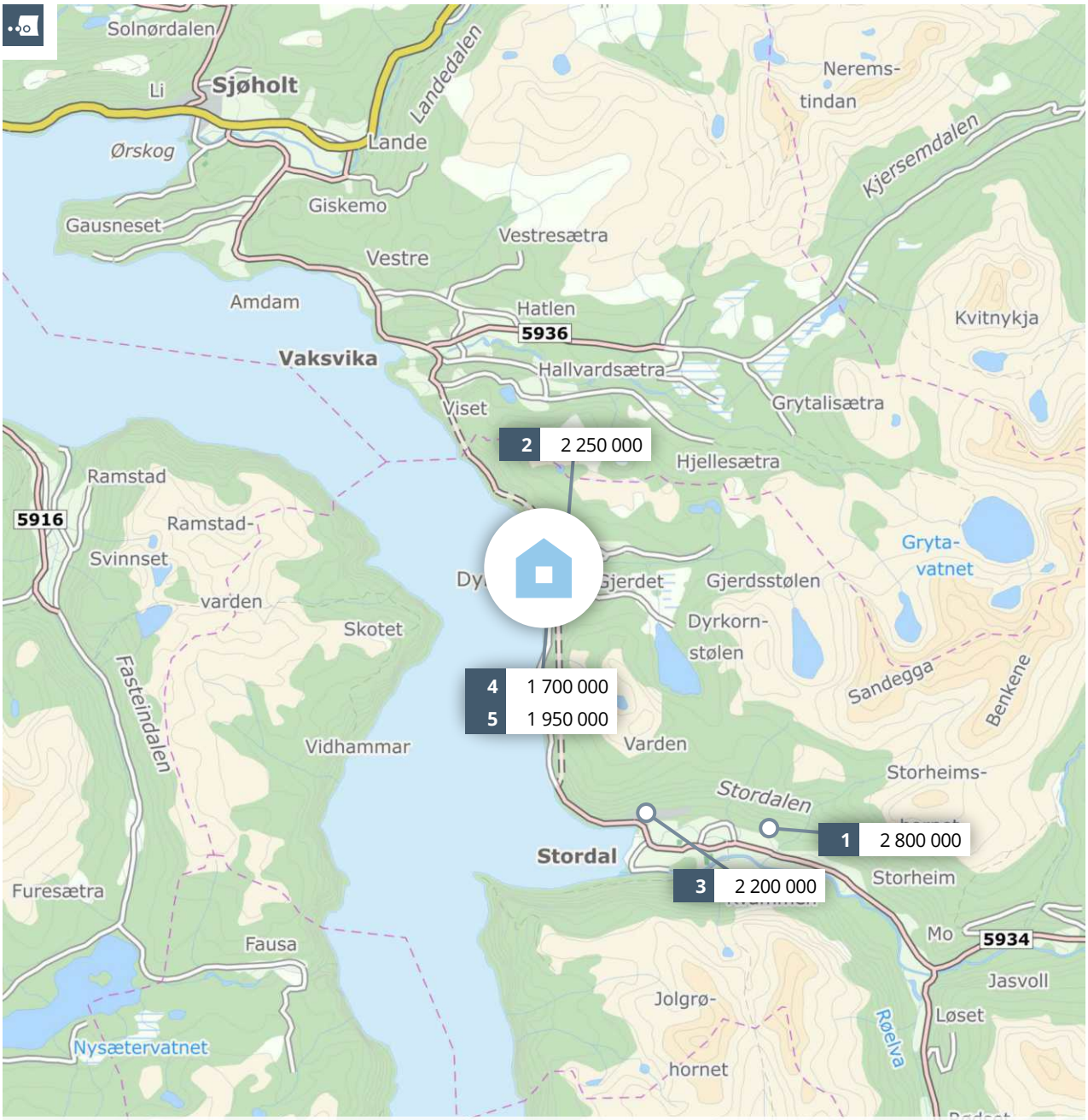
Ferdigattest for uthus og terrasse

Situasjonskart

Reguleringsplaner og bestemmelser

Viktig informasjon til kjøper og selger

Budskjema



Meglers verdivurdering

DYRKORN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Ålesund den 02.06.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helene Sætre.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Dyrkorn 8, 6250 STORDAL

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1914

GNR 117 BNR 21 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1578 FJORD GRUNNKRETS DYRKORN

Verdivurdert til

1 400 000

-	1 400 000	5 983
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	234 m²	18 m²	- m²	44 m²	252 m²	64 m²
Tomt						452 m²
Byggeår						1914

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvrebust 91 230 m² 1982 1 033 m² 5 sov				24.05.2023	2 990 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**12 174**
2	Dyrkorn 96 166 m² 1954 1 302 m² 5 sov				23.09.2021	2 450 000	**2 250 000**	0	2 250 000	**13 554**
3	Hovslia 87 177 m² 1979 938 m² 5 sov				14.03.2024	2 290 000	**2 200 000**	0	2 200 000	**12 429**
4	Dyrkornstranda 12 173 m² 1958 962 m² 4 sov				01.02.2017	1 750 000	**1 700 000**	0	1 700 000	**9 827**
5	Dyrkornstranda 12 173 m² 1958 962 m² 4 sov				11.06.2021	1 990 000	**1 950 000**	0	1 950 000	**11 272**

Kjeller: BRA: 80 kvm, BRA-i: 80 kvm
1. etasje: BRA: 86 kvm, BRA-i: 86 kvm
2. etasje: BRA: 68 kvm, BRA-i: 68 kvm

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Innhold:
Kjeller: Bad, stue, kjøkken, 3 soverom og bod/teknisk rom.
1.etasje: Entré/trapperom, stue, spisestue, og kjøkken.
2.etasje: Gang/trapperom, bad/vaskerom, 3 soverom og 2 boder.
1. etasje - leilighet: entré, kjøkken, bad/vaskerom, stue m/trapp, spisestue,
2. etasje - leilighet: gang/trapperom, gang, 2 boder og soverom.
Kaldtloft.

Uthus med god lagringsplass.

Taktekkingen er av skifertakstein Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Pipebeslag er vurdert til å være av nyere type, men har ukjent alder. Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning med ukjent alder. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og malte vinduer med koblet glass. Varierende alder på vinduer, 1987 - 1993 Bygningen har malt hovedytterdør med ukjent alder og malt balkongdør i tre med glassfelt datert 1993 Utleiedel har malt ytterdør med ukjent alder. I kjelleretasje har bygningen malt hovedytterdør med sidefelt og glassfelt

over. Øst på boligen er det støpt etasjeskille med boligrom under. Støpt trapp med rekkverk av smijern. Stedbygde tretrapper.

Vestvendt bolig med flott utsikt mot Storfjorden. Fra eiendommen er det kort vei til Stordalen hvor det er dagligvarebutikk, skole og barnehage.

Hoveddel:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn. Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stuen i hoveddelen har fin størrelse med god plass til møblering av sittegruppe. Det er montert varmepumpe for god oppvarming. Det er originalt furgulv og på veggene er det malt tømmer og panel. Delvis åpen løsning inn til spisestue. Vegghylleseksjon laget av møblersnekker. På spisestuen er det god plass til å møblere med spisegruppe. Her kan en nyte gode måltider med flott utsikt. To fløyet skyvedør mellom stue og spisestue. Utgang til terrasse fra spisestuen. Fra spisestuen er det delvis åpen løsning inn til kjøkkenet. Det er montert vedovn for god oppvarming.

Oppgradering av bad på loftetasje i 2018. Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel. I dusjsone er det våtromsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har ukjent varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten er 15 mm over det ferdige gulvet. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av laftet tømmervegger. Ved fuktsøk med indikater ble det ikke gjort funn av forhøyede verdier av fukt.

Leilighet 1.etg:
Utleiedelen har et areal på ca. 64 kvm og fordeler seg over 2 etasjer.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilatoren må skiftes.

Stuen har plass til møblering av sitte og spisegruppe. Det er malt tapet på veggene. Trapp opp til 2.etg fra stuen. Det er en spisestue med plass til møblering av sittegruppe og vitrineskap.

På loftsdelen er det soverom, stue og to boder.

Badet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist brudd i membran ved rørgjennomføringer i gulv og ved oppbrett langs med vegg.

Kjeller:
Kjelleretasjen har behov for renovering.

Kjøkkeninnredning fremstår som delvis revet, og uten hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Lagt til grunn påviste avvik på kjøkkeninnredning er det anbefalt at kjøkkenventilator gjennbrukes ved renovering.

Stuen har fin størrelse med plass til møblering av sitte og spisegruppe.
Det er 2 soverom i kjelleren. Begge har god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og kommode/garderobeskap.

Leietaker opplyser å være utførende for oppgradering av bad i kjeller. Oppgradering av bad er utført av ufaglært. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Utstyr:
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Naturlig ventilasjon via åpningsvindu. Periodisk avtrekk fra mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad.
Varmepumpe over dør inn til bad i loftetasje.
Varmtvannstank på ca. 200 liter.
Varmtvannstank på ca. 120 liter og lokalisert på teknisk rom i kjeller.
Sikringsskap med automtatsikringer.
Brannlukningsapparat datert 2020 på utleiedel.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren Ålesund 02.06.2025

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
16.08.2017	29.08.2017	30.11.2017	990 000	900 000	-	900 000	1

1 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Malt utvendig i 2025, og innvendig er det malt i nyere tid. Kjøkkeninnredningen er skiftet og er plassbygd.

Eneboliger til salgs i FJORD kommune nå

2
eneboliger til salgs

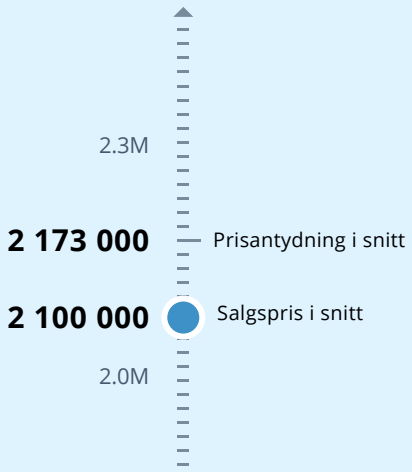


Annonsene har i snitt ligget ute i

135
dager

Eneboliger solgt i FJORD kommune siste 12 mnd

4
eneboliger solgt

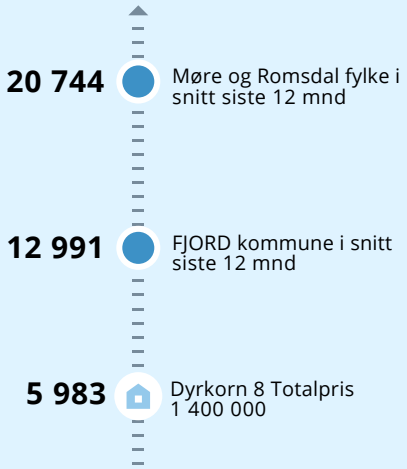


Solgt i snitt i løpet av

102
dager

for 3.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Enebolig
Dyrkorn 8 , 6250 STORDAL
FJORD kommune
gnr. 117, bnr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 234 m²



Befaringsdato: 09.05.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22395-1020 **Referansenummer:** ND8312

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Svein-Inge Rikstad **Vår ref:** 52503674

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.



Rapportansvarlig



Svein-Inge Rikstad

svein-inge.rikstad@norconsult.com

414 13 074

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

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 bygningssakyndige 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

Boligen viser tegn til slitasje og aldersrelaterte utfordringer, som forventet med tanke på alderen på bygningen. Avvikene omfatter typiske problemer som vinduer og dører med fukt/råteskader, slitasje på balkonger og terrasser, Fuktproblemer relatert til alder og drenering, samt noen tekniske installasjoner nærmer seg forventet brukstid.
Det anbefales vedlikeholds- og utbedringstiltak for å sikre boligens tilstand og funksjonalitet på lang sikt.

Enebolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. 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.

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Pipebeslag er vurdert til å være av nyere type, men har ukjent alder.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning med ukjent alder.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, og malte vinduer med koblet glass. Varierende alder på vinduer, 1987 - 1993

Bygningen har malt hovedytterdør med ukjent alder og malt balkongdør i tre med glassfelt datert 1993
Utleiedel har malt ytterdør med ukjent alder.

I kjelleretasje har bygningen malt hovedytterdør med sidefelt og glassfelt over.

Øst på boligen er det støpt etasjeskille med boligrom under.

Støpt trapp med rekkverk av smijern.
Stedbygde tretrapper.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje: innvendig er det gulv av furu. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Vegger er av laftet tømmer.
Etasjeskiller i kjeller er av trebjelkelag, og stedvis støpt betong.

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

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har teglsteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feieluke.

I kjelleretasje er det gulv av furu, har laminat og er stedvis av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 30.
Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn og lakkert tretrapp i utleiedel.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Leietaker opplyser å være utførende for oppgradering av bad på loftetasje. Oppgradering av bad er utført av ufaglært.
Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel. I dusjsone er det våtromsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har ukjent varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12 mm.
Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten er 15 mm over det ferdige gulvet.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner er av laftet tømmervegger.

Ved fuktsøk med indikater ble det ikke gjort funn av forhøyede verdier av fukt.

Bad Leilighet:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Leietaker opplyser å være utførende for oppgradering av bad i kjeller. Oppgradering av bad er utført av ufaglært.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning i kjeller:
Kjøkkeninnredning fremstår som delvis revet, og uten hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Lagt til grunn påviste avvik på kjøkkeninnredning er det anbefalt at kjøkkenventilator gjennbrukes ved renovering.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning 1. etasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkeninnredning i utleiedel:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Teknisk rom med sluk.
Rommet har ubehandlet betong på gulv. Vegger av synlig betong.
Synlig trebjelkelag i himling.
Av teknisk utstyr er det innstaller to stk. varmtvannsberedere i teknisk rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast (rør i rør). Sistnevnte er besiktiget i teknisk rom i kjeller.
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu. Periodisk avtrekk fra mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad.

Det er installert varmepumpe over dør inn til bad i loftetasje, og på stue i 1. etasje
Varmtvannstank på ca. 200 og 120 liter lokalisert på teknisk rom i kjeller.

Sikringsskap med automtatsikringer plassert i bod i utleiedel og på teknisk rom i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.

Det er ikke påvist brannvarlere eller brannslukningsapparat i kjelleretasje, 1. etasje eller loft.
Det er påvist brannlukningsapparat datert 2020 på utleiedel. Det er ikke påvist brannvarsler i utleiedel.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra byggeår.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.
Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundament. Innvendige observasjoner kan tyde på stripefundament av betong.

Forstøtningsmurer er av betong.
Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og ukjent alder. Det er septiktank med antatt overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og ukjent alder. Det er privat vannforsyning (Dyrkorn Vannverk) via private stikkledninger.
Septiktanken er av ukjent type og med ukjent alder.

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på bygget. Bygget er over 100 år gammelt. Dokumentasjon er mangelfull.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt skisse av bygget datert 16.05.2014.
Ferdigattest datert 27.04.2016

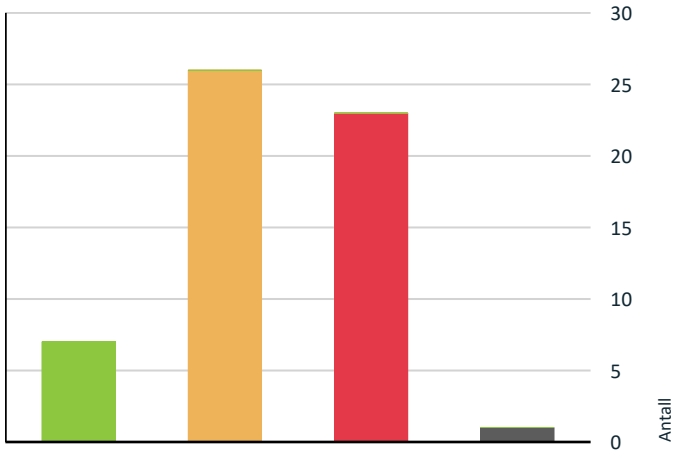
Utleiedel

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger på bygget. Bygget er over 100 år gammelt. Dokumentasjon er mangelfull.

Sammendrag av boligens tilstand

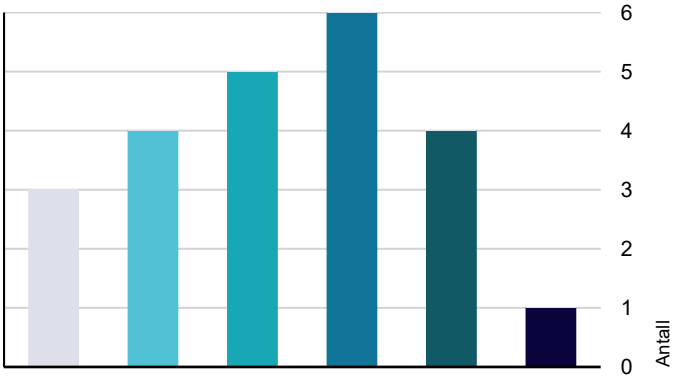
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanes på vvs- og el-anlegg.
Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

TG-3: Det er observert skade i bærende konstruksjon etter biologiske skadegjørere i form av stripet borebille. Angrepet er vurdert som aktivt da det er synlig boremel på underliggende konstruksjon.
TG-2: Det er ikke observert lufting via raft på takutstikk. Gavlvegger har ingen veggventiler. Fuktmåling med pigg rundt takgjennomføring ved pipe. Måleresultat 9,0 vekt%. 0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vindu loft Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Det er avvik:

TG-3: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Avviket gjelder også vindu plassert på kaldtloft.

TG-2: Vannbrett over vindu er montert direkte på bordkledning. Fare for vannintrengning i overgang vannbrett og bordkledning.
Vannbrett under vindu mangler. Fare for vannintrengning bak bordkledning.
De fleste vinduer er ikke mulig å åpne. Avviket skyldes maling i glidefeltet.
Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.
Det er ikke etablert ytre tetting rundt vindu i karnapp og byggskum vises. Byggskum er ikke egnet som ytterste tettesjikt da det kun er estetisk tett og holder ikke stand mot ytre påkjenninger som vann eller gnagere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Vinduer kjeller Gå til side

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

TG-3: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
TG-2: Murpuss er i direkte kontakt med trekarm på vindu.
TG-2: Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
Det er påvist andre avvik:

TG-3:
Avvik utover utettheter i membran er beskrevet og kostnadsberegnet under "Utvendige trapper - 2"

Øst på boligen er det støpt etasjeskille. Under dekke ligger deler av badet i utleiedel.
Under befaring er det ikke påvist membran på utvendig dekke. Det er heller ikke påvist noe tiltak som sikrer mot fukt og vannintrengning i konstruksjonen.
Betongdekke fremstår med riss/sprekker som gir økt fare for lekkasje. Sprekker i betongen er spesielt utsatt for følgeskader ved frost.
Det er ikke påvist noe form for isolasjon i konstruksjonen som forhindrer kondens.

TG-2: utvendig rekkverk på inngangsparti i 1. etasje er målt til ca 80 cm. Gjeldene krav er minimum 100 cm.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Utvendig trapp vest.
Utvendig trapp vest har rekkverk av smijern på en side. Rekkverket er målt til under gjeldene krav på 90 cm. Åpning i rekkverk utgjør fare for personskade da barn/personer kan falle mellom åpningen.
Langs med huskroppen mangler det rekkverk.
Avviket gir fare for personskade ved fall.

Utvendig trapp øst:
Utvendig trapp øst har rekkverk av smijern på en side. Rekkverket er målt til under gjeldene krav på 90 cm. Åpning i rekkverk utgjør fare for personskade da barn/personer kan falle mellom åpningen.
På motsatt side mangler rekkver. Avviket gir fare for personskade ved fall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendig > Utvendige trapper - 2 Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

TG-3: Utvendig trapp ved uthus mangler rekkverk.
TG-3: Utvendig trapp mellom platting og uthus har råteskade i konstruksjonen.
TG-3: Utvendig trapp mellom plattinger nord-øst mangler rekkverk.
TG-2: Det mangler håndlist langs vegg på trapp mellom platting og uthus.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sammendrag av boligens tilstand

TG-3: Malt himling på stue og spisestue i utleiedel har store sprekker og åpninger i overflaten.
TG-2: Gulvbord på spisestue i hoveddel har slitasje over det en kan forvente.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Overflater kjeller Gå til side

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er påvist andre avvik:

Etasjen fremstår med ufulstendige og uferdige overflater spesielt på gulv og vegg. Det er påvist skade på overflater som følge av fukt og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
Det er registrert symptom på sopp/råte.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Skade/svekkelser i konstruksjonen som følge av biologiske skadegjørere kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Etasjeskille loft Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Skade/svekkelser i konstruksjonen som følge av biologiske skadegjørere kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Feieluke er skadet.

TG-3: Under befaring er det påvist at ett av hengslene på feieluken er skadet/knekt. Feieluken er ikke mulig å lukke.
TG-2: Riss/sprekk i pipe/puss på utleiedel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er avvik:

Fuktmåling med pigg i inntilfylt yttervegg, måleresultat: over 28 vekt%

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Kostnadsestimat gjelder fuktsikring av etasjen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Innvendig > Innvendige trapp - leilighet Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Under befaring er teknisk rom fylt med inventar, og stoppekran er ikke påvist. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Påviste avvik:
- kappet ledning under kjøkkeninnredning i 1. etasje.
- ufagmessig el-kobling på bad i kjelleretasje.
- det mangler kapslinger i overkant sikringsskap i utleiedel.
- leietaker opplyser om jordfeil på anlegget (utleiedel).

Sikringsskap med automtatsikringer plassert i bod i utleiedel og på teknisk rom i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side

Det er ikke påvist brannvarlere eller brannslukningsapparat i kjelleretasje, 1. etasje eller loft.
Det er påvist brannlukningsapparat datert 2020 på utleiedel. Det er ikke påvist brannvarsler i utleiedel.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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 konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ikke observert fuktsikring utvendig rundt grunnmur. I tillegg er det benyttet belegningsstein helt inn til mur. Noe som kan lede overflatevann mot mur og øke fuktbelastning på bygningskroppen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

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

Utvendig forstøtningsmur har en høyde på ca 70 cm. Det er krav til sikring ved høyde over 50 cm. Støpt forstøtningsmur fremstår med store sprekker, sansyligvis som følge av alder og frostspreng. Lysgrav på kjellervindu er ikke sikkret med rist og utgjør fare for personskade ved fall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken Leilighet > Avtrekk Gå til side

Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket fungerer ikke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad Leilighet > Generell Gå til side

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

Det er påvist brudd i membran ved rørgjennomføringer i gulv og ved oppbrett langs med vegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell Gå til side

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

Bad i kjelleretasje er oppgradert med fliser på gulv, sokkelflis i overgang mellom gulv og vegg.
Vegger er kledd med våtromsplater mot yttervegg og delvis på innervegger. Resterende vegger er av malt betong. Tak er kledd med himlingsplater.

På bakgrunn av påviste feil og mangler beskrevet under "rom under terreng", "etasjeskille/gulv mot grunn" og "overflate kjeller" med påvist fukt og råteskade i konstruksjonen, er vår vurdering mangelfull prosjektering ved oppgradering av våtrommet.
Fukt og råteskade i bakenforliggende konstruksjon, og svikt i utvendig drenering, må utbedres før renovering av badet. Slik etasjen fremstår på befaringsdato må det påregnes at badet må rives for å utbedre fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Kjeller > Teknisk rom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Ved fuktsøk på gulv og overgang mellom gulv og vegg, er registrert forhøyede verdier av fukt.
Rundt sluket er det registrert biologiske skadegjørere i form av Skrukketroll som indikerer fuktig miljø.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Under befaring er skifertakstein vurdert til å være i god stand. Lagt til grunn at det ikke er fremlagt dokumentasjon på alder er det tatt forbehold om at halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.
Det er påvist råteskade på undertak ved takfot og i trekonstruksjon ved ark nord-vest. Årsak til avviket kan skyldes alder og svakt vedlikehold.
På eiendommen står et stort tuntre. Greinene på treet strekker seg delvis over taksiden nord-vest noe som medfører at nedfall fra treet gir næring og fukt til mose.

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist skade etter biologiske skadegjørere i takkonstruksjonen. Av den grunn kan ikke tilsvarende angrep fra skadegjørere utelukkes i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vannbrett over vindu er montert direkte på bordkledning. Fare for vannintrengning i overgang vannbrett og bordkledning.
Vannbrett under vindu mangler. Fare for vannintrengning bak bordkledning.
De fleste vinduer er ikke mulig å åpne. Avviket skyldes maling i glidefeltet.
Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er avvik:

Ytterdør er vurdert til å være fra byggeår. Treverk på dørterskel er montert direkte på/mot utvenig betongplatting.
Det er glippe mellom karm og dørblad på begge ytterdører. Årsak er vurdert til alder og mangelfull pakning på karm.
Utvendig håndtak er løst og falt av under befaring. Årsaken er vurdert til alder og svakt vedlikehold.

Utvendig > Dører loft Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdør er vurdert til å være fra byggeår.
Det er påvist koblet glass over balkongdør som gir økt fare for kondens.
Utvendig dørterskel er høyere en innvendig noe som gir fare for at fukt og vann ledes inn i bygget.
Det er glippe mellom karm og dørblad på ytterdør. Årsak er vurdert til alder og mangelfull pakning på karm.

Utvendig > Dør kjeller Gå til side

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Det er avvik:

Ytterdør er vurdert til å være fra byggeår.
Det er påvist koblet glass over ytterdør med luftlekkasje som følge av mangelfull innfesting av glasset.
Det er glippe mellom karm og dørblad på ytterdør. Årsak er vurdert til alder og mangelfull pakning på karm.

Innvendig > Etasjeskille 1 etasje Gå til side

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

Det registrert høydeforskjell i etasjeskiller på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue og spisestue.
Det er registrert knirk i gulv på spisestue.
Skade/svekkelser i konstruksjonen som følge av biologiske skadegjørere kan ikke utelukkes.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er observert vakumventil på teknisk rom i kjeller.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service på anlegget.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 Gå til side

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

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist sprekk i betong under vindu i kjeller. Sprekken er kun synlig utvendig.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det er benyttet malt panel i dusjsone. Fuktsikring i overgang mellom taklist og spalte i panel kan ikke garanteres. Skråhimling på bad ved dusj inngår i våtsone.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist kalkutfellinger på flislagt gulv.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Synlig membran har mangelfull avsluttning i sluket.
Det er observert luftbobler under membran i sluket som kan være resultat av varme eller kjemisk reaksjon.
Membran som er synlig og benyttet rundt sluket er ukjent og har en tekstur som avviker fra tradisjonel membran. Det kan ikke utelukkes at det er benyttet produkt rundt sluke som ikke er beregnet for denne type konstruksjon.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken Leilighet > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Enkel kjøkkeninnredning med begrenset kapasiet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad Leilighet > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1914

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Leietaker opplyser om at boligen ble oppført i 1914.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2019	Oppgradering	Piperehabilitering

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
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.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Under befaring er skifertakstein vurdert til å være i god stand. Lagt til grunn at det ikke er fremlagt dokumentasjon på alder er det tatt forbehold om at halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.
Det er påvist råteskade på undertak ved takfot og i trekonstruksjon ved ark nord-vest. Årsak til avviket kan skyldes alder og svakt vedlikehold.
På eiendommen står et stort tuntre. Greinene på treet strekker seg delvis over taksiden nord-vest noe som medfører at nedfall fra treet gir næring og fukt til mose.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Innvendige undersøkelser av kaldtloft gir ingen indikasjon på fukt eller lekkasje som følger av påviste avvik/alder på utvendig taktekking. Det er anbefalt med en grundig inspeksjon av taktekking og undertak for kartlegging av omfang.
Mose på utvendig tak forkorter levetiden til taktekkingen. Det er anbefalt å fjerne mose og gjøre tiltak som forhindrer fremtidig etablering av mose på taktekking.


Situasjonsbilde.


Synlig undertak ved takfot. Påvist råte i takutstikk under ark.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Pipebeslag er vurdert til å være av nyere type, men har ukjent alder.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav, men det er anbefalt for å forhindre personskade ved snø/is- skred fra takflatene.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er påvist skade etter biologiske skadegjørere i takkonstruksjonen. Av den grunn kan ikke tilsvarende angrep fra skadegjørere utelukkes i veggkonstruksjonen. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musesperre må etableres.

Skadedyrskontroll er anbefalt.


Svak/mangelfull lufting mellom vannbrett og bordkledning.


Mangelfull musesperre.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr.

TG-3: Det er observert skade i bærende konstruksjon etter biologiske skadegjørere i form av stripet borebille. Angrepet er vurdert som aktivt da det er synlig boremel på underliggende konstruksjon.
TG-2: Det er ikke observert lufting via raft på takutstikk. Gavlvegger har ingen veggventiler.
Fuktmåling med pigg rundt takgjennomføring ved pipe. Måleresultat 9,0 vekt%. 0 – 17% betegnes som tørt trevirke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Skadedyrskontroll er anbefalt.
Lufting/ventilering bør forbedres. Det er anbefalt med veggventil i hver gavlvegg for god luftsirkulasjon på kaldtloft.
God ventilereing forhindrer at fuktig luft skader konstruksjonen.

Kostnadsestimat er beregnet til undersøkelser og kartlegging. Det må påregnes høyere kostnader i forbindelse med avdekking av omfang.

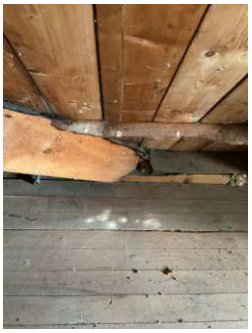
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Situasjonsbilde.



Fuktmåling med pigg rundt takgjennomføring ved pipe.



Spor etter biologiske skadegjørere.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Varierende alder på vinduer, 1987 - 1993

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

Vannbrett over vindu er montert direkte på bordkledning. Fare for vannintrengning i overgang vannbrett og bordkledning.
Vannbrett under vindu mangler. Fare for vannintrengning bak bordkledning.
De fleste vinduer er ikke mulig å åpne. Avviket skyldes maling i glidefeltet.
Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og at vinduer må skiftes ut.
Ved utskifting av vindu er det anbefalt å følge preakseptert løsning for denne type bygningsdel.
Nye vinduer har bedre isoleringsevne og reduserer støy som vil gi et bedre inneklima og minske strømforbruket.

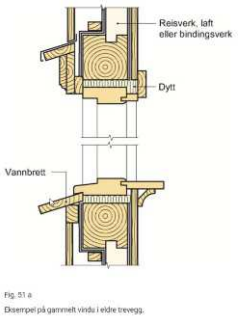
Tilstandsrapport



Overgang mellom vannbrett og bordkledning



Situasjonsbilde.



Innsettningsdetaljer for vindu. Sintef Byggforsk.

TG 3 Vindu loft

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Og malte vinduer med koblet glass. Varierende alder på vinduer, 1987 - 1993.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er avvik:

TG-3: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Avviket gjelder også vindu plassert på kaldtloft.

TG-2: Vannbrett over vindu er montert direkte på bordkledning. Fare for vannintrengning i overgang vannbrett og bordkledning.
Vannbrett under vindu mangler. Fare for vannintrengning bak bordkledning.
De fleste vinduer er ikke mulig å åpne. Avviket skyldes maling i glidefeltet.
Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.
Det er ikke etablert ytre tetting rundt vindu i karnapp og byggskum vises. Byggskum er ikke egnet som ytterste tettesjikt da det kun er estetisk tett og holder ikke stand mot ytre påkjenninger som vann eller gnagere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan føre til utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Avviket sittes i sammenheng med svak/mangelfull ventilering av boligen.
Vinduer i karnapp på bad er montert feil. Synlig byggskum rundt vindu. Avviket kan føre til lekkasje og fukt inn i konstruksjonen.
Det må påregnes vedlikehold og at vinduer må skiftes ut.
Ved utskifting av vindu er det anbefalt å følge preakseptert løsning for denne type bygningsdel.
Nye vinduer har bedre isoleringsevne og reduserer støy som vil gi et bedre inneklima og minske strømforbruket.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av vinduer med råteskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Avvik rundt innsettingsdetaljer.



Råteskade i vindu.

TG 3 Vinduer kjeller

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte vinduer med koblet glass.

Årstall: 1986 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

TG-3: Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
TG-2: Murpuss er i direkte kontakt med trekarm på vindu.
TG-2: Mer enn halvparten av forventet levetid på vinduer er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres spalte mellom karm og murpuss. Ved utskifting av vindu bør montering utføres etter preakseptert løsning for konstruksjonen. Inpusset vindu kan føre til at karmen står i direkte kontakt med fuktig murpuss.
Fukttilførsel over en lengre periode vil forkorte vinduets levetid.
Utskifting av vinduer må påregnes.
Nye vinduer har bedre isoleringsevne og reduserer støy som vil gi et bedre inneklima og minske strømforbruket.

Kostnadsestimat gjelder utskifting av vinduer med råteskade.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vindu med råteskade.



Vinduer med koblet glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med ukjent alder og malt balkongdør i tre med glassfelt datert 1993
Utleiedel har malt ytterdør med ukjent alder.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ytterdør er vurdert til å være fra byggeår. Treverk på dørterskel er montert direkte på/mot utvenig betongplatting.
Det er glippe mellom karm og dørblad på begge ytterdører. Årsak er vurdert til alder og mangelfull pakning på karm.
Utvendig håndtak er løst og falt av under befaring. Årsaken er vurdert til alder og svakt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres tiltak i overgang mellom betongplatting og dørterskel på ytterdør som forhindrer fukt i å trenge inn i konstruksjonen.
Det er anbefalt å ettermontere pakningslist på karm slik at luftlekkasje forhindres. Kald luft inn i boligen øker energibehovet for oppvarming av bygget.
Ytterdøren har en estetisk verdi for bygget og er anbefalt renovert/utbedret fremfor utskifting.
Nytt håndtak må monteres på terrassedør.


Mangelfull fuktsikring i overgang mellom dekke og karm.


Åpning mellom karm og dør på hovedytterdør


Terrassedør med løst håndtak.


Åpning mellom karm og dør i utleiedel.

TG 2 Dører loft

Bygningen har malt balkongdør i tre med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Balkongdør er vurdert til å være fra byggeår.
Det er påvist koblet glass over balkongdør som gir økt fare for kondens.
Utvendig dørterskel er høyere en innvendig noe som gir fare for at fukt og vann ledes inn i bygget.
Det er glippe mellom karm og dørblad på ytterdør. Årsak er vurdert til alder og mangelfull pakning på karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt å ettermontere pakningslist på karm slik at luftlekkasje forhindres. Kald luft inn i boligen øker energibehovet for oppvarming av bygget.
Utvendig dørterskel er anbefalt å senke til et lavere nivå en innvendig slik at vann ikke ledes inn i bygget.
Ytterdøren har en estetisk verdi for bygget og er anbefalt renovert/utbedret fremfor utskifting.

Tilstandsrapport



Dørterskel.



Glippe mellom karm og dør.

TG 2 Dør kjeller

Bygningen har malt hovedytterdør med sidefelt og glassfelt over.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Ytterdør er vurdert til å være fra byggeår.
Det er påvist koblet glass over ytterdør med luftlekkasje som følge av mangelfull innfesting av glasset.
Det er glippe mellom karm og dørblad på ytterdør. Årsak er vurdert til alder og mangelfull pakning på karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt å ettermontere pakningslist på karm slik at luftlekkasje forhindres. Kald luft inn i boligen øker energibehovet for oppvarming av bygget.
Koblet glass over dør er anbefalt festet på nytt slik at luftlekkasje forhindres.
Ytterdøren har en estetisk verdi for bygget og er anbefalt renovert/utbedret fremfor utskifting.



Koblet glass over dør.



Luftlekkasje mellom karm og dør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Øst på boligen er det støpt etasjeskille med boligrom under.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

TG-3:
Avvik utover utettheter i membran er beskrevet og kostnadsberegnet under "Utvendige trapper - 2"

Øst på boligen er det støpt etasjeskille. Under dekke ligger deler av badet i utleiedel.
Under befaring er det ikke påvist membran på utvendig dekke. Det er heller ikke påvist noe tiltak som sikrer mot fukt og vannintrengning i konstruksjonen.
Betongdekke fremstår med riss/sprekker som gir økt fare for lekkasje. Sprekker i betongen er spesielt utsatt for følgeskader ved frost.
Det er ikke påvist noe form for isolasjon i konstruksjonen som forhindrer kondens.

TG-2: utvendig rekkverk på inngangsparti i 1. etasje er målt til ca 80 cm. Gjeldene krav er minimum 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er anbefalt med en utvidet kontroll og kartlegging av betongdekke. Utskifting må påregnes.
Sikringstiltak som forhindrer følgeskader, slik konstruksjonen fremstår, er anbefalt utført snarlig.

Rekkverkshøyde ved inngangsparti vest må økes til minimum 100 cm for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat gjelder kartlegging, fuktsikring og nytt betongdekke.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Betongdekke/etasjeskille øst.



Rekkverkshøyde målt til ca 80 cm.

TG 3 Utvendige trapper

Støpt trapp med rekkverk av smijern.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Utvendig trapp vest.
Utvendig trapp vest har rekkverk av smijern på en side. Rekkverket er målt til under gjeldene krav på 90 cm. Åpning i rekkverk utgjør fare for personskade da barn/personer kan falle mellom åpningen.
Langs med huskroppen mangler det rekkverk. Avviket gir fare for personskade ved fall.

Utvendig trapp øst:
Utvendig trapp øst har rekkverk av smijern på en side. Rekkverket er målt til under gjeldene krav på 90 cm. Åpning i rekkverk utgjør fare for personskade da barn/personer kan falle mellom åpningen.
På motsatt side mangler rekkver. Avviket gir fare for personskade ved fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må montere rekkverk ut fra dagens forskrift for å sikre mot ulykke med personskade som mulig utfall.
Kostnadsestimat gjelder nytt rekkverk på utvendige trapper beskrevet over.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Utvendig trapp vest.



Utvendig trapp øst.

TG 3 Utvendige trapper - 2

Stedbygde tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

TG-3: Utvendig trapp ved uthus mangler rekkverk.
TG-3: Utvendig trapp mellom platting og uthus har råteskade i konstruksjonen.
TG-3: Utvendig trapp mellom plattinger nord-øst mangler rekkverk.
TG-2: Det mangler håndlist langs vegg på trapp mellom platting og uthus.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

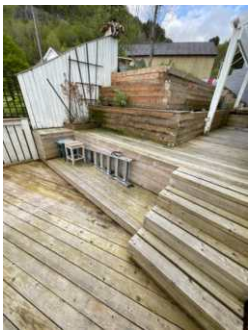
Det må montere rekkverk ut fra dagens forskrift for å sikre mot ulykke med personskade som mulig utfall.
Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
Håndlist langs med vegg må monteres.

Kostnadsestimat gjelder nytt rekkverk på utvendige trapper beskrevet over.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Råteskade i trapp.



Utvendig trapp mellom plattinger nord-øst.



Utvendig trapp mellom platting og uthus.



Trapp ved uthus.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 3 Overflater

1. etasje: innvendig er det gulv av furu. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Vegger er av laftet tømmer.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

TG-3: Malt himling på stue og spisestue i utleiedel har store sprekker og åpninger i overflaten.
TG-2: Gulvbord på spisestue i hoveddel har slitasje over det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG-3: Overflater i utleiedel står fremfor en totalrenovering.
TG-2: Det er anbefalt å slipe overflate på gulvbord for et mer estetisk pent gulv.

Kostnadsestimat gjelder nye overflater i utleiedel.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000


Himling på stue/spisestue.


Himling på stue/spisestue.

TG 3 Overflater kjeller

Innvendig er det gulv av laminat, furu og stedvis betong. Veggene har tapet, trepanel, betong og murt forblending. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist andre avvik:

Etasjen fremstår med ufulstendige og uferdige overflater spesielt på gulv og vegg. Det er påvist skade på overflater som følge av fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflate på gulv og vegger står fremfor en full oppgradering. Skade på overflater sittes i sammenheng med "rom under terreng". Ved oppgradering må drenering og fukt i konstruksjonen kartlegges. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Kostnadsestimat gjelder sanering og nye overflater i kjeller.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde.



Situasjonsbilde.

TG 1 Overflater loft

Innvendig er det gulv av furu. Innvendige tak har malte plater. Vegger av laftet tømmer.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i kjeller er av trebjelkelag, og stedvis støpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Skade/svekkelser i konstruksjonen som følge av biologiske skadegjørere kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etasjeskille/gulv mot grunn står fremfor en full oppgradering. Det vil i den sammenheng være naturlig og avrette etasjeskille.
Det må tas høyde for skjulte skader i konstruksjonen som følge av påvist fukt og råteskader.
Kostnadsestimat er beskrevet under "Rom under terreng".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg i overgang mellom gulv og vegg. Måleresultat over 28 vekt% (maks fibermettning).

TG 2 Etasjeskille 1 etasje

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det registrert høydeforskjell i etasjeskiller på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue og spisestue.
Det er registrert knirk i gulv på spisestue.
Skade/svekkelser i konstruksjonen som følge av biologiske skadegjørere kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

Det må legges vekt på at bolighuset er antatt oppført i 1914. Knirk i gulv kan skyldes noe underdimensjonering av bærende konstruksjon som bjelkelag. Dette medfører bevegelse i konstruksjonen som videre kan føre til knirk.
Avvik i målt høydeforskjell i etasjeskille kan settes i sammenheng med varierende dimensjon på bjelkelag og laftet tømmervegg. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

TG 3 Etasjeskille loft

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Skade/svekkelser i konstruksjonen som følge av biologiske skadegjørere kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

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

Det må vektlegges at bolighuset er antatt oppført i 1914. Knirk i gulv kan skyldes noe underdimensjonering av bærende konstruksjon som bjelkelag. Dette medfører bevegelse i konstruksjonen som videre kan føre til knirk.
Avvik i målt høydeforskjell i etasjeskille kan settes i sammenheng med varierende dimensjon på bjelkelag og laftet tømmervegg. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Situasjonsbilde.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området følgende forekomst av radon: moderat til lav.
Det foreligger ikke målerapport.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.





Området har følgende forekomst av radon: moderat til lav.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har teglsteinspipe med nytt røykrør og sotluke/feieluke.

Årstall: 2019

Kilde: Andre opplysninger: Dokumentert søknad om løyve til tiltak - Rehabilitering av skorstein, datert 01.02.2019

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Feieluke er skadet.

TG-3: Under befaring er det påvist at ett av hengslene på feieluken er skadet/knekt. Feieluken er ikke mulig å lukke.
TG-2: Riss/sprekk i pipe/puss på utleiedel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det må foretas lokal utbedring.

Det er anbefalt med fyringsforbud frem til feieluke er utbedret og lukket.

Kostnadsestimat gjelder ny feieluke inkl. montering.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brudd i hengsle på feieluke.



Situasjonsbilde.



Riss/sprekk i pipe/puss i utleiedel

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av furu, har laminat og er stedvis av betong. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 30.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Fuktmåling med pigg i inntilfylt yttervegg, måleresultat: over 28 vekt%

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Kostnadsestimat gjelder fuktsikring av etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etasjen står fremfor en full oppgradering.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling med pigg i inntilfylt yttervegg, måleresultat: over 28 vekt%



Fuktmåling med pigg i inntilfylt yttervegg, måleresultat: over 28 vekt%



Fuktmåling med pigg i inntilfylt yttervegg, måleresultat: 26, vekt%

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med lakkerte trinn.



Situasjonsbilde.

TG 3 Innvendige trapp - leilighet

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Slik trappen fremstår på befaringsdato må det etableres rekkverk på begge sider av trappen.

Kostnadsestimat gjelder nytt rekkverk på trapp, inkl. returrekkverk og sikring mellom trinn.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Situasjonsbilde av trapp i utleiedel.



Åpning på ca 15 cm mellom vegg og trappevang.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Innvendige dører har en estetisk verdi for bygget og er anbefalt renovert/utbedret fremfor utskifting.



Situasjonsbilde. Innvendig dør 1. etasje.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Leietaker opplyser å være utførende for oppgradering av bad på loftetasje. Oppgradering av bad er utført av ufaglært.

Årstall: 2018

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har panel/tømmer og baderomsplater. Taket har panel. I dusjsone er det våtromsplater.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er benyttet malt panel i dusjsone. Fuktsikring i overgang mellom taklist og spalte i panel kan ikke garanteres. Skråhimling på bad ved dusj inngår i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Himling som inngår i våtsone må prosjekteres og behandles med membran eller annen godkjent løsning for denne type konstruksjon.

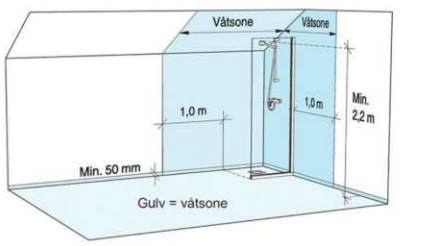


Fig. 22 b
Soneinndeling i et baderom med skrå himling. Det er angitt minstemål for de våte sonene.

Detalje BVN. Soneinndeling våtrom



Situasjonsbilde

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ukjent varmekilde. Fall mot sluk er målt til 12 mm.
Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten er 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist kalkutfellinger på flislagt gulv.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kalkutfelling kan skyldes hardt vann som blandt annet inneholder mye kalsium. Anbefat tiltak er å vaske overflaten med egnet produkt for denne type gulv.



Kalkutfelling på fliser i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2018

Vurdering av avvik:

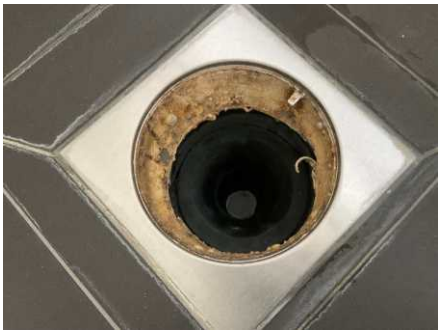
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tilstandsrapport

Synlig membran har mangelfull avsluttning i sluket. Det er observert luftbobler under membran i sluket som kan være resultat av varme eller kjemisk reaksjon.
Membran som er synlig og benyttet rundt sluket er ukjent og har en tekstur som avviker fra tradisjonel membran. Det kan ikke utelukkes at det er benyttet produkt rundt sluke som ikke er beregnet for denne type konstruksjon.
Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser er anbefalt. Innhente dokumentasjon hvis det er mulig.



Sluk.



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Ved fuktsøk med indikater ble det ikke gjort funn av forhøyede verdier av fukt.

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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

Det er påvist brudd i membran ved rørgjennomføringer i gulv og ved oppbrett langs med vegg.

Tilstandsrapport

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

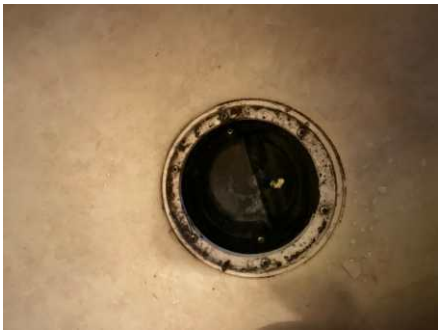
Kostnadsestimat gjelder totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Brudd i membran ved rørgjennomføringer i gulv.


Brudd i membran på gulv, utvendig hjørne.


Trepanel i våtsone.


Sluk.

1. ETASJE > BAD LEILIGHET

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Leietaker opplyser å være utførende for oppgradering av bad i kjeller. Oppgradering av bad er utført av ufaglært.

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

Bad i kjelleretasje er oppgradert med fliser på gulv, sokkelflis i overgang mellom gulv og vegg.
Vegger er kledd med våtromsplater mot yttervegg og delvis på innervegger. Resterende vegger er av malt betong. Tak er kledd med himlingsplater.

På bakgrunn av påviste feil og mangler beskrevet under "rom under terreng", "etasjeskille/gulv mot grunn" og "overflate kjeller" med påvist fukt og råteskade i konstruksjonen, er vår vurdering mangelfull prosjektering ved oppgradering av våtrommet.
Fukt og råteskade i bakenforliggende konstruksjon, og svikt i utvendig drenering, må utbedres før renovering av badet. Slik etasjen fremstår på befaringsdato må det påregnes at badet må rives for å utbedre fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

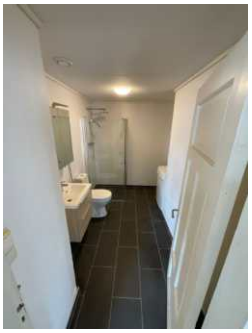
Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Utbedring av våtrom må prosjekteres i samsvar med resterende rom i etasjen. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat gjelder totalrenovering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Situasjonsbilde



Det er ikke påvist membran rundt sluket.



Feil/mangelfull utførelse på rørgjennomføring i vegg.



Fuktmåling med pigg i tilstøtende konstruksjon med forhøyede verdier av fukt. Måleresultat over 18 vekt%

KJELLER > BAD

TG 2 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Vurdering av avvik:

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

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, micro og stekeovn.
Det ble ikke funnet forhøyde fuktverdier etter søk på fuktutsatte områder rundt og ved vask/oppvaskmaskin.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkel kjøkkeninnredning med begrenset kapasiet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskifting av kjøkkeninnredning må påregnes.
Kjøkkeninnredning tilfredstiller ikke dagens forventninger til et moderne kjøkken.



Situasjonsbilde.

1. ETASJE > KJØKKEN LEILIGHET

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak
• Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Situasjonsbilde.

KJELLER > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår som delvis revet, og uten hvitevarer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må påregnes ny kjøkkeninnredning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Situasjonsbilde.

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Lagt til grunn påviste avvik på kjøkkeninnredning er det anbefalt at kjøkkenventilator gjennbrukes ved renovering.

SPESIALROM

KJELLER > TEKNISK ROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Teknisk rom med sluk.
Rommet har ubehandlet betong på gulv. Vegger av synlig betong. Synlig trebjelkelag i himling.
Av teknisk utstyr er det innstaller to stk. varmtvannsberedere i teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Ved fuktsøk på gulv og overgang mellom gulv og vegg, er registrert forhøyede verdier av fukt.
Rundt sluket er det registrert biologiske skadegjørere i form av Skrukketroll som indikerer fuktig miljø.

Konsekvens/tiltak
• Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

Skadedyrskontroll er anbefalt.
Kostnadsestimat faller under "Rom under terreng"

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Situasjonsbilde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og plast (rør i rør). Sistnevnte er besiktiget i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber.
Under befaring er teknisk rom fylt med inventar, og stoppekran er ikke påvist. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak av kobberrør siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
Kostnadsestimat gjelder kartlegging av anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Situasjonsbilde

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er observert vakumventil på teknisk rom i kjeller.

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:
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det er anbefalt at avløpsanlegget luftes over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via åpningsvindu. Periodisk avtrekk fra mekanisk avtrekksvifte på kjøkken og bad.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe over dør inn til bad i loftetasje, og på stue i 1. etasje

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service på anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes service/utbedringer på anlegget.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og lokalisert på teknisk rom i kjeller.

Årstall: 1993 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

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

For å tilfredstille dagens krav bør varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500 W være fast tilkoblet.



Varmtvannstank lokalisert på teknisk rom i kjeller.

TG 2 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og lokalisert på teknisk rom i kjeller.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Varmtvannstanken har en oppgitt effekt på 2000 W

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

For å tilfredstille dagens krav bør varmtvannsbereder med effekt på mer enn 1500 W være fast tilkoblet.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank lokalisert på teknisk rom i kjeller.

TG 3 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.

Påviste avvik:
- kappet ledning under kjøkkeninnredning i 1. etasje.
- ufagmessig el-kobling på bad i kjelleretasje.
- det mangler kapslinger i overkant sikringsskap i utleiedel.
- leietaker opplyser om jordfeil på anlegget (utleiedel).

Sikringsskap med automtatsikringer plassert i bod i utleiedel og på teknisk rom i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.

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.
   2000 Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på el-anlegget. Alder på anlegget er vurdert ut fra type og tilstand.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er grunn til å konkludere med at arbeid på det elektriske arbeidet i hovedsak er utført av elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler datert 07.04.2017

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?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Svaret er basert på opplysninger fra leietakere.

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

Generelt om anlegget

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

Nei

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

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?
Ja

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Slik anlegget fremstår og med de avvik som er påvist er det anbefalt med utvidet el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000


Mangelfull kapsling i sikringsskap på utleiedel.


Kappet ledning under kjøkkeninnredning 1. etasje.


El-kobling på bad i kjelleretasje.


Sikringsskap på teknisk rom.

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.

Det er ikke påvist brannvarlere eller brannslukningsapparat i kjelleretasje, 1. etasje eller loft.
Det er påvist brannlukningsapparat datert 2020 på utleiedel. Det er ikke påvist brannvarsler i utleiedel.

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

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

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja Det er ikke påvist noen røykvarslere i boligen.
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Situasjonsbilde. Brannvarsler datert 2020 i utleiedel.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1914.
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

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 konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ikke observert fuktsikring utvendig rundt grunnmur. I tillegg er det benyttet belegningsstein helt inn til mur. Noe som kan lede overflatevann mot mur og øke fuktbelastning på bygningskroppen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. Bruk av innvendige rom i kjelleretasjen avgjør prosjektering for utvendig fuktsikring og isolering av inntilfylt grunnmur.

Kostnadsestimat gjelder terrengjusteringer og utvendig fuktsikring av grunnmur.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Situasjonsbil



Situasjonsbile

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Ukjent fundament. Innvendige observasjoner kan tyde på stripefundament av betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist sprekk i betong under vindu i kjeller. Sprekken er kun synlig utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Andre tiltak:

Grunnmur er nylig malt. Det er anbefalt å overvåke forholde jevnlig for å kartlegge eventuell utvikling og nødvendige tiltak.



Situasjonsbilde.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

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

Utvendig forstøtningsmur har en høyde på ca 70 cm. Det er krav til sikring ved høyde over 50 cm.
Støpt forstøtningsmur fremstår med store sprekker, sansyligvis som følge av alder og frostspreng.
Lysgrav på kjellervindu er ikke sikkret med rist og utgjør fare for personskade ved fall.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp.
Det må monteres rist/annen sikring over lysgrav for kjellervindu.

Nivåforskjeller til terrenget eller underliggende plan som er mindre enn 3,0 m kan sikres på annen forsvarlig måte enn med rekkverk. Eksempel på annen forsvarlig anordning er en fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas.

Kostnadsestimat gjelder oppføring av ny forstøtningsmur og rist.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Situasjonsbilde



Situasjonsbilde



Lysgrav på kjellervindu.

TG 2 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er anbefalt å etablere fall ut fra grunnmur på minst 1:50 over minimum 3 meter. Hvor dette ikke er mulig kan løsning være avfrensning i form av avskjærende drenering (grøft) eller kantrenne.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og ukjent alder. Det er septiktank med antatt overløp til grøft. Utvendige vannledninger er av ukjent type og ukjent alder. Det er privat vannforsyning (Dyrkorn Vannverk) via private stikkledninger.

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.

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

TG 2 Septiktank

Tilstandsrapport

Septiktanken er av ukjent type og med ukjent alder.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Under befaring er det ikke gjort undersøkelser eller inspeksjon av slamanlegget. Det er gitt dokumentasjon via kommunale avgifter om kontroll/tilsyn av slamanlegg og slamtømming.
Ytterligere undersøkelser på slamanlegget er anbefalt via kommunen.

TG 1 Andre tomteforhold

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse
Uthus

Byggeår
2016

Kommentar
Ferdigattest datert 27.04.2016

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Uthus er gjennoppbygd på eksisterende grunnmur. Gulv mot grunn bestående av belegninsstein og trebjelkelag kledd med trebord.
Vegger av pusset betongstein og bindingsverk kledd med stående bordkledning. Taket har pulttaksform tekket med lakkerte stålplater.
Bygget har innlagt strøm i form av dobble stikkontakter og lysarmaturer.

Det er ikke montert vinduer i bygget. Avviket kan medføre fukt inn i konstruksjonen og videre følgeskader.

Dette er en forenklet beskrivelse av bygget. For en fullstendig kartlegging av byggets tekniske tilstand anbefales det egen tilstandsrapport.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utleiedel



Anvendelse
Leilighet

Byggeår
1914

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført. Leietaker opplyser om at boligen ble oppført i 1914.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Utleiedel er del av hovedbygget og går over to etasjer.
2. etasje består av følgende rom: loftstue m/trapp, 2 stk. boder og soverom.
1. etasje består av følgende rom: vindfang, kjøkken, bad, stue og spisestue.

Utleiedel har et samlet areal på ca 64 kvm.

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2019	Oppgradering	Piperehabilitering

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

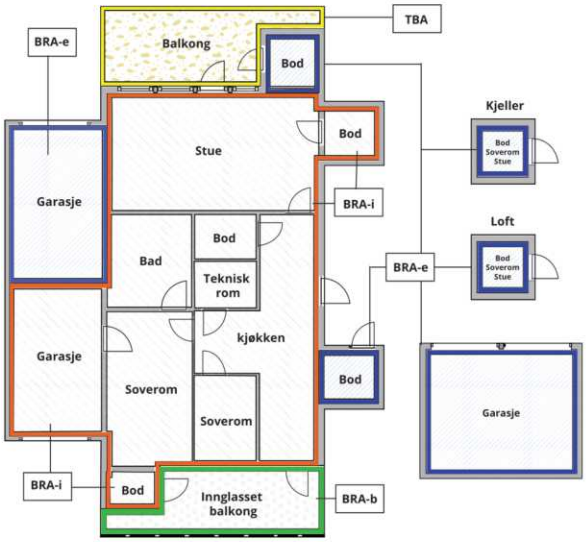
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kaldtloft						55	55
2. Etasje	68			68		9	77
1. Etasje	86			86	35		86
Kjeller	80			80	9		80
SUM	**234**				**44**	**64**	**298**
SUM BRA	**234**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldtloft		Lagerrom	
2. Etasje	Gang, Bad, Soverom, Stue, Bod, Soverom 2, Stue m/trapp, Bod 2, Bod 3, Gang 2, Soverom 3		
1. Etasje	Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, Vindfang, Kjøkken Leilighet, Bad Leilighet, Stue m/trapp, Spisestue 2		
Kjeller	Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Teknisk rom		

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på bygget. Bygget er over 100 år gammelt. Dokumentasjon er mangelfull.

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		9		9	

Etasje 2		9		9	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	
Etasje 2		Bod	

Kommentar

Oppmålt på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er fremlagt skisse av bygget datert 16.05.2014. Ferdigattest datert 27.04.2016

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:

Utleiedel

Romfordeling

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

Kommentar

Utleiedel er ikke seksjonert med eget Gnr og Bnr. Arealet for bygningsdelen faller under selve boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger på bygget. Bygget er over 100 år gammelt. Dokumentasjon er mangelfull.

Brannceller

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

Kommentar: Slik bygningsdelen fremstår på befaringsdato benyttes den til utleie.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på godkjent utleiedel.
Bygningsdelen har ingen branncelleinndeling i etasjeskille eller skillevegg mellom hoveddel og utleiedel.
Det er ikke påvist radonsperre i utleiedel.
Ytterligere undersøkelser om lovlighet m.m. er anbefalt.

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: Utleiedel har ett soverom lokalisert i 2. etasje. Det er ikke påvist rømningsvindu som tilfredstiller krav til rømningsvei. Innvendig trapp er for smal, og tilfredstiller ikke krav til rømningsvei.

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	234	0
Uthus	0	18
Utleiedel	0	0

Kommentar

Enebolig	Boder i 2. etasje har ikke måleverdig areal. Kaldtloft har ikke måleverdig areal. Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
Uthus	
Utleiedel	Utleiedel er ikke seksjonert med eget Gnr og Bnr. Arealet for bygningsdelen faller under selve boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2025	Svein-Inge Rikstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1578 FJORD	117	21		0	451.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dyrkorn 8

Hjemmelshaver
Dunstan Noel William

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt bolig med flott utsikt mot Storfjorden. Fra eiendommen er det kort vei til Stordalen hvor det er dagligvarebutikk, skole og barnehage.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, støpt platting og trapp og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2019	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.04.2025		Gjennomgått	3	Nei
Del med takstmann	14.05.2025		Gjennomgått	9	Nei
Ordregrunnlag	20.05.2025		Gjennomgått		Nei
Bildedokumentasjon av div. utbedringer gitt av eier.	20.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
NS3600	14.05.2025		Gjennomgått	70	Nei
Egne notater	14.05.2025		Gjennomgått	2	Nei

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	
2	21.05.2025	
3	21.05.2025	
4	22.05.2025	Tilført rapporten en stk. varmepumpe på stue i 1. etasje.

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/

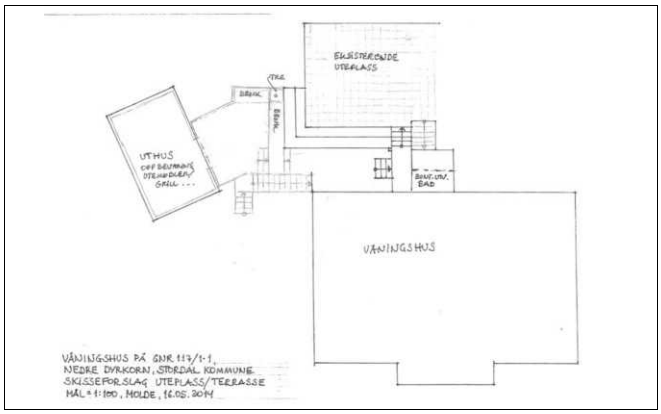
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ND8312

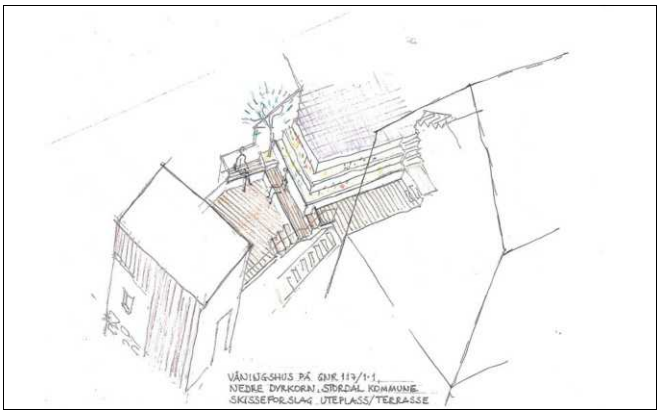
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Norconsult Norge AS
Retirovegen 4
6019 ÅLESUND

Andre bilder





EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Ålesund

Oppdragsnr.
313251073

Selger 1 navn
Noel William Dunstan

Gateadresse
Dyrkorn 8

Poststed	Postnr
STORDAL	6250

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 313251073

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 313251073

E-Signing validated

secured by nets

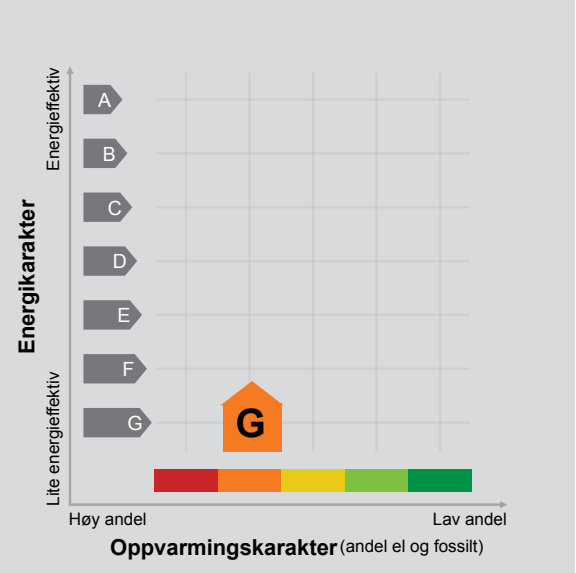
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Noel Dunstan	6803b0760120e8fd0d78f4 acf34985929c8b248b	29.04.2025 07:19:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 313251073

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

ENERGIATTEST

Adresse	Dyrkorn 8
Postnummer	6250
Sted	STORDAL
Kommunenavn	Fjord
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	21
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	180135383
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124628
Dato	22.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1914
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	252
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: 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.

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	1578 - FJORD
Gårdsnummer:	117
Bruksnummer:	21

Utskriftsdato/klokkeslett:	05.05.2025 kl. 14:51
Produsert av:	Petter Aksel Kirkebø
Attestert av:	Fjord kommune

Orientering om matrikkelbrev
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	26.01.2016
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 117 / 21	451,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		180276	DUNSTAN NOEL WILLIAM		23 RENNIE ST THORNBURY 3071, VICTORIA AUSTRALIA AUSTRALIA	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6922829	393864		451,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert fra:	1578 - 117/21 1526 - 117/21		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	27.05.2014	Tinglyst	05.06.2014	carlrabe	27.05.2014
Oppmålingsforretning	14/437	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1526 - 117/1	-439,9	
		Mottaker	1526 - 117/21	440	
		Berørt	1526 - 117/2	0	
		Berørt	1526 - 117/16	0	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	20.01.2016			carlrabe	20.01.2016
Annen forretningstype	14/437	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1526 - 117/1/1	0	
		Berørt	1526 - 117/21	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	09.01.2015			carlrabe	19.11.2015
Annen forretningstype	14/437	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1526 - 117/1/1	0	
		Berørt	1526 - 117/21	0	
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet	27.05.2014			carlrabe	27.05.2014
Annen forretningstype	14/437	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	1526 - 117/1	0	
		Berørt	1526 - 117/21	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Dyrkorn	26003	8			Grunnkrets	0101	Dyrkorn	Nei
						Stemmekrets:	2	STORDAL KRINS	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	08041101	Stordal	
				6922827	393867	Postnr.område:	6250	STORDAL	
						Tettsted:			

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	180 135 308		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:			Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6922834	Øst: 393853	Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring		Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk		Alternativt areal:	0				
Energikilder:			Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	15	15	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
26003 Dyrkorn 8		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	117/21

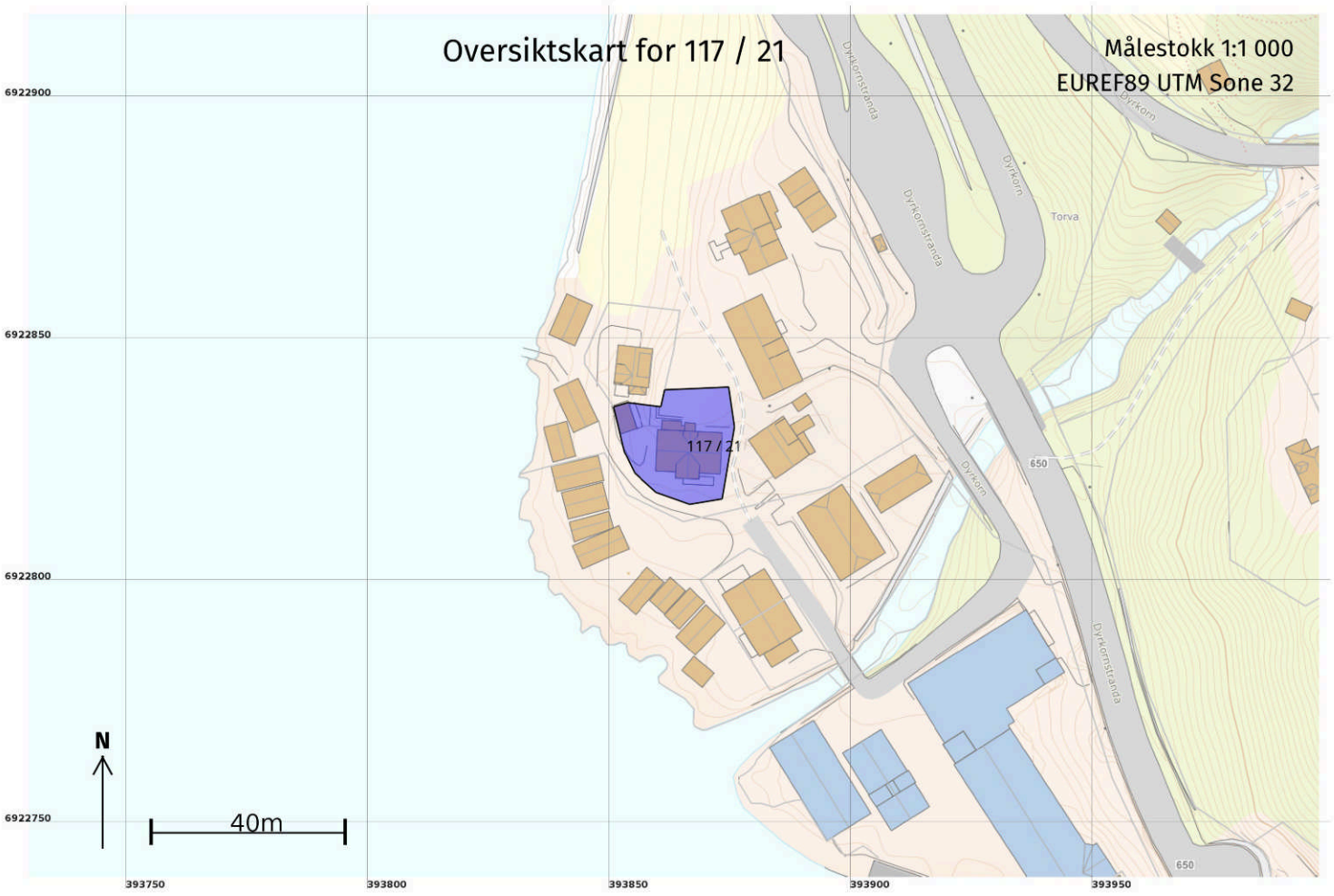
Bygningsnr:	180 135 383	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	3	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	217	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6922827 Øst: 393867	Bruksareal totalt:	217	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

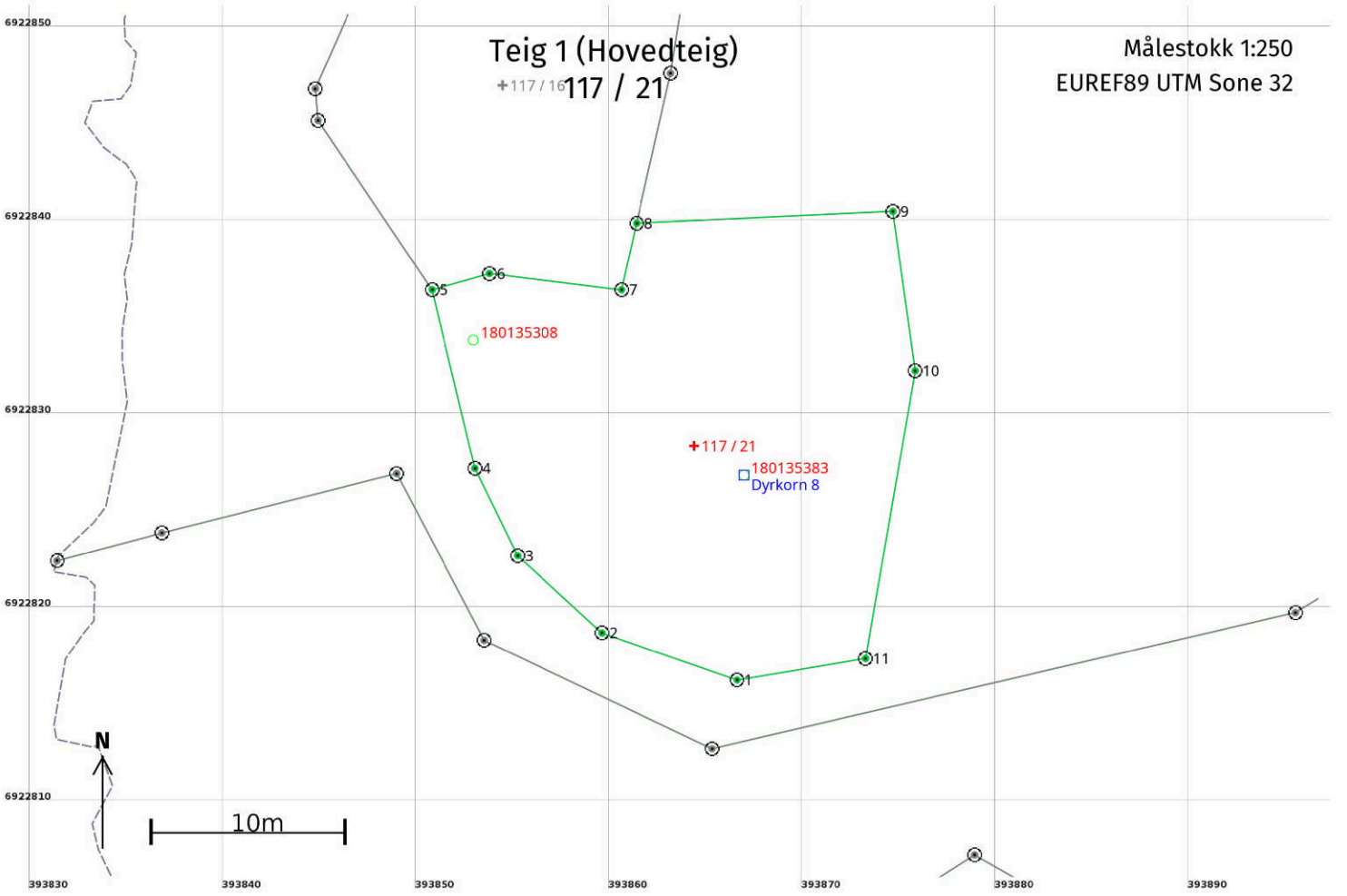
Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	2	56	0	56	0	0	0	0	0
H01	1	86	0	86	0	0	0	0	0
U01	0	75	0	75	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
26003 Dyrkorn 8	H0101	Bolig	0	0		0	0	117/21
26003 Dyrkorn 8	H0201	Bolig	0	0		0	0	117/21
26003 Dyrkorn 8	H0202	Bolig	0	0		0	0	117/21


Oversiktskart for 117 / 21
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6922900
6922850
6922800
6922750
393750
393800
393850
393900
393950
117 / 21
Dyrkornstranda
Dyrkorn
Torva
650
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
117 / 16
117 / 21
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6922850
6922840
6922830
6922820
6922810
393830
393840
393850
393860
393870
393880
393890
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
180135308
117 / 21
180135383
Dyrkorn 8
N
10m

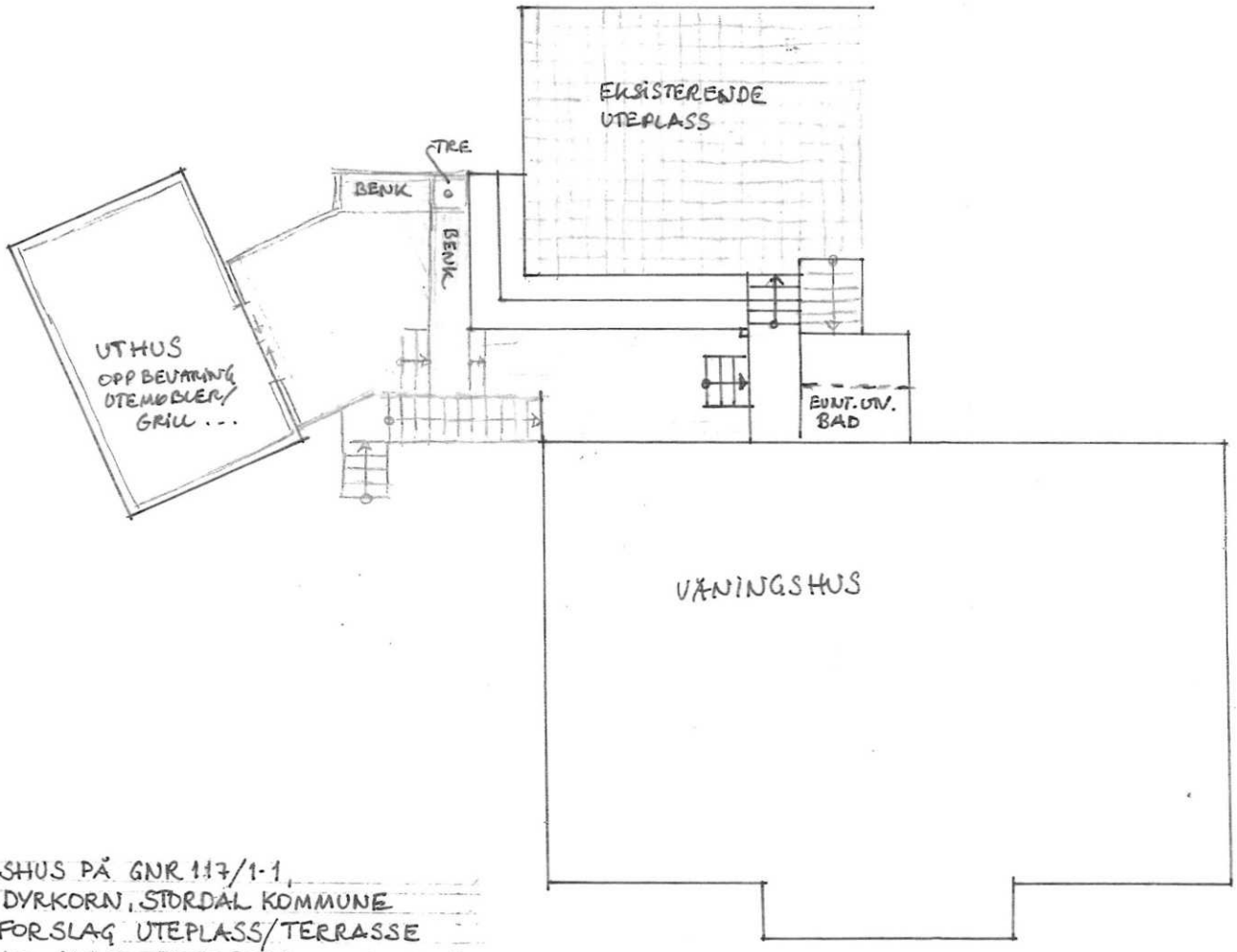
Areal og koordinater

Areal: 451,6 Arealmerknad:

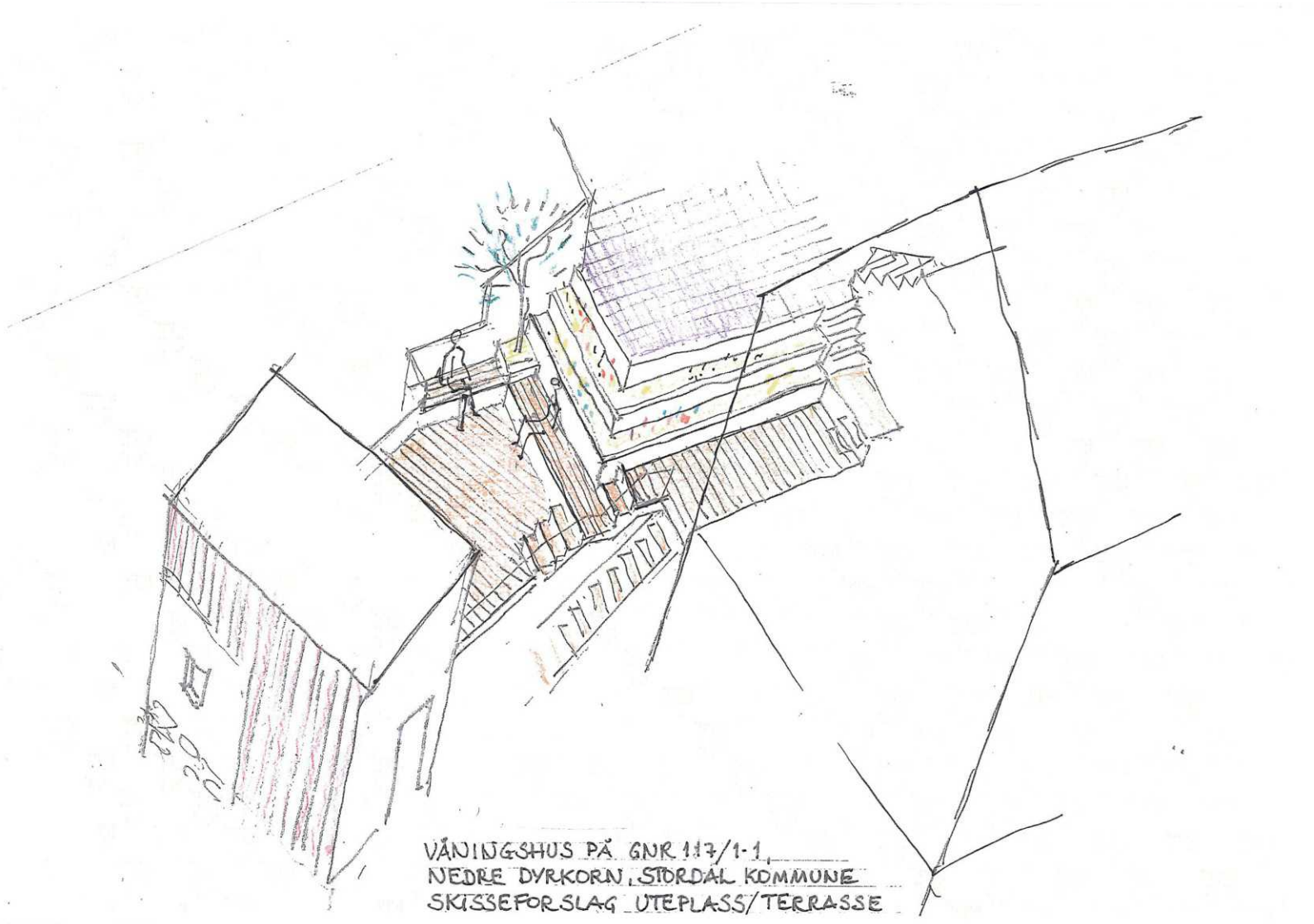
Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6922829 **Øst:** 393864

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

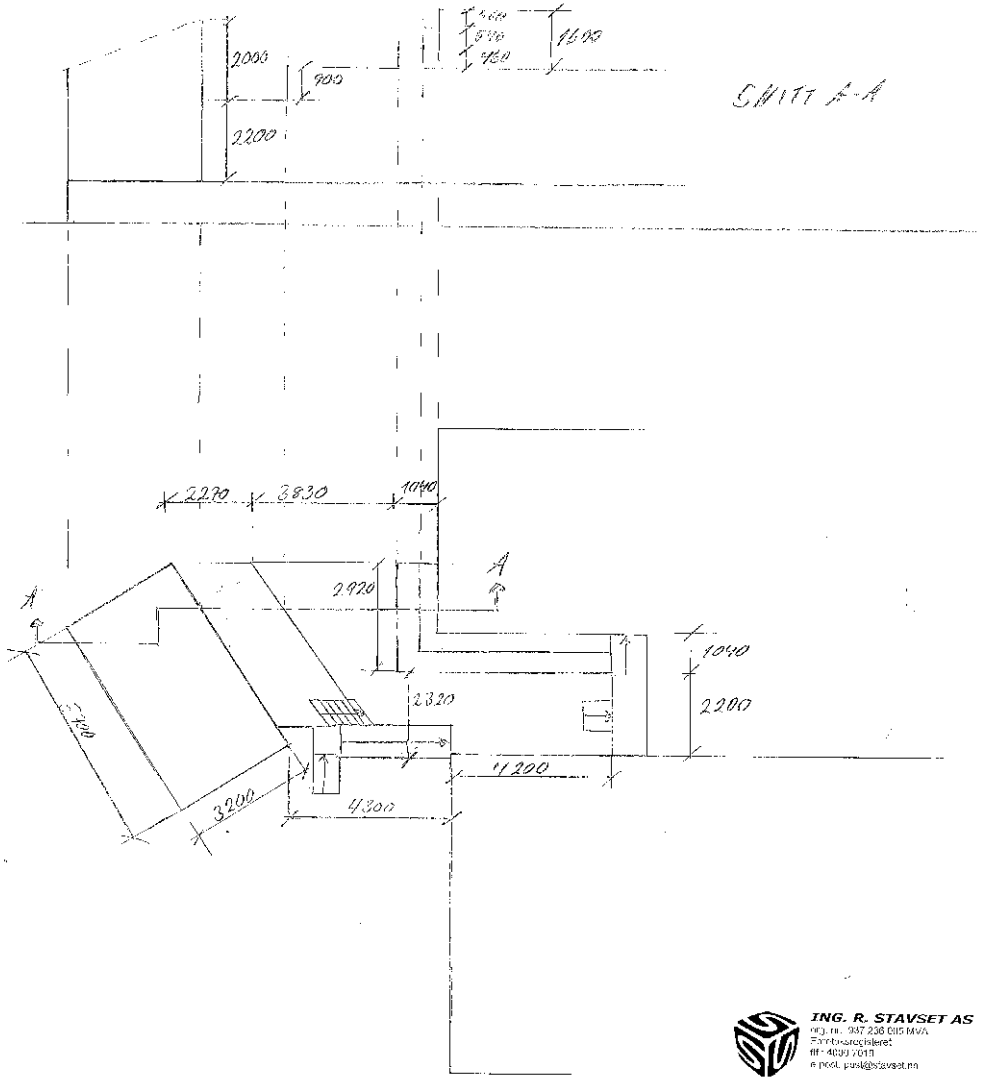
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6922816,43	393866,64	Jord 7,40	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
2	6922818,86	393859,65	Jord 5,91	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
3	6922822,85	393855,29	Jord 5,02	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
4	6922827,36	393853,08	Jord 9,49	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
5	6922836,58	393850,86	Jord 3,09	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11 14	
6	6922837,42	393853,83	Jord 6,88	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11 14	
7	6922836,58	393860,66	Jord 3,53	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11 14	
8	6922840,02	393861,44	Jord 13,27	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
9	6922840,63	393874,70	Jord 8,32	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
10	6922832,39	393875,85	Jord 15,07	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	
11	6922817,54	393873,29	Jord 6,74	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	11	



VÅNINGSHUS PÅ GNR 117/1-1,
NEDRE DYRKORN, STORDAL KOMMUNE
SKISSEFORSLAG UTEPLASS/TERRASSE
MÅL = 1:100, MOLDE, 16.05.2014



VÅNINGSHUS PÅ GNR 117/1-1
NEDRE DYRKORN, STORDAL KOMMUNE
SKISSEFORSLAG UTEPLASS/TERRASSE



ING. R. STAVSET AS
org. nr.: 947 236 085 MVA
Sentralautorisert
tlf: 40001918
e-post: post@stavset.no

Snitt Uthus/terasse Dyrkorn M 1:100
Sigurdur Frey Gudbrandsson

Kommune
Stordal Kommunehuset 6250 Stordal

Ferdigattest

etter plan- og bygningslova (pbl) § 21-10

Ansvarleg søkjar (namn, adresse)	Tiltakshavar (namn, adresse)
Ing. Rolf Stavset AS, 6260 Skodje	Sigurdur Freyr Gudbrandsson, Dyrkorn 6250 Stordal

Ferdigattest er gitt for

Eigedom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nedre Dyrkorn	117	21		

Spesifikasjon

Kva slag bygg/tiltak

Uthus og veranda/oppattbygging

Vedtak gjort av	Vedtak dato	Saksnr.
Stordal kommune	27.04.2016	014/16

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
09.08.2016	Ing. Rolf Stavset AS

Kontrollansvarleg for utføringa har sørgt for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Tiltaket eller delar av det må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld for (jf pbl § 20-1). Bruksendring krev særskilt løyve (jf pbl § 20-1).

Merknader

Underskrift

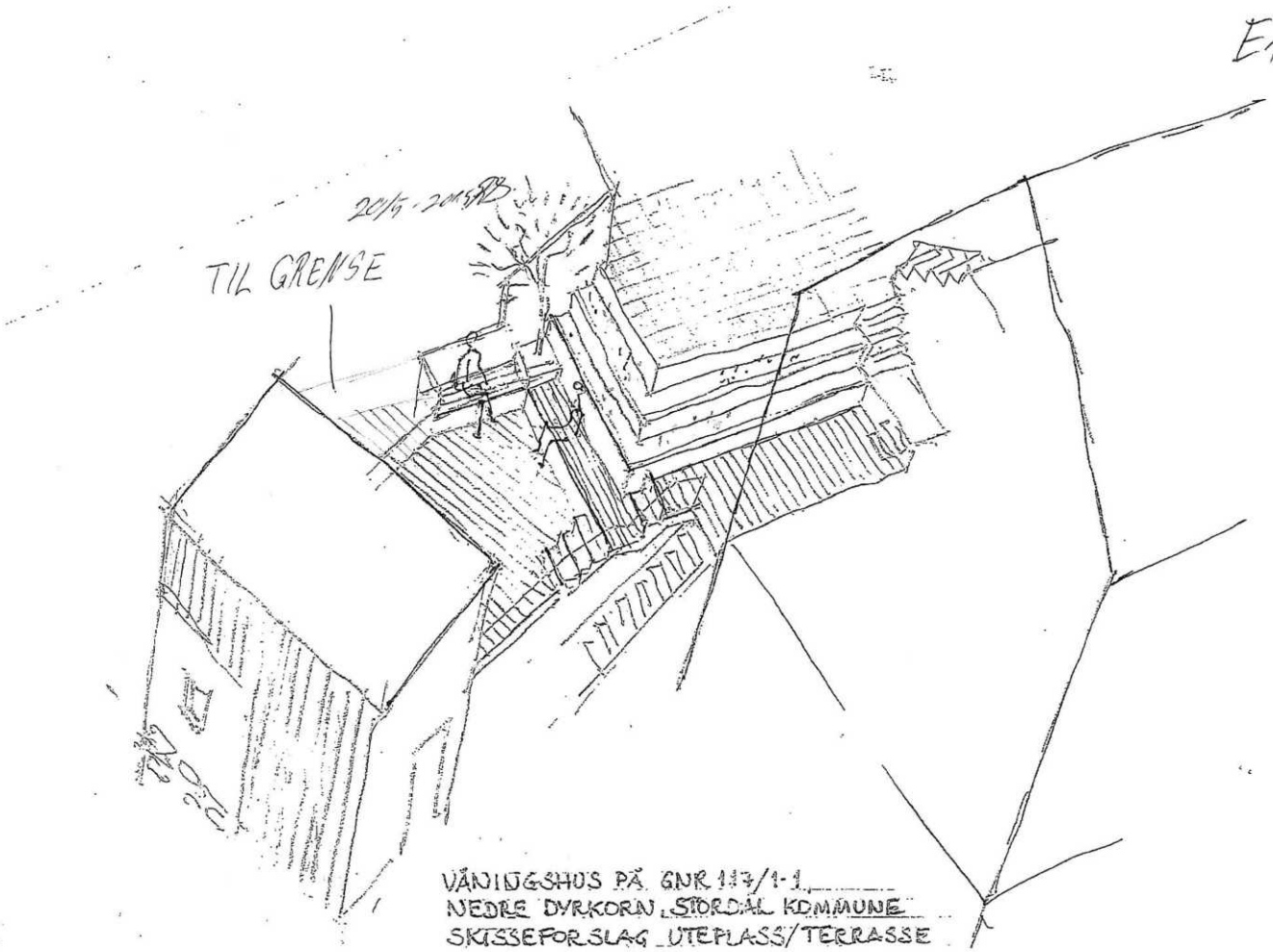
Stad	Dato	Stempel/underskrift
Stordal	08.09.2016	Stordal kommune Teknisk etat Stig A. Bursengdal 6250 STORDAL

Kopi sendt til

Funksjon	Namn	Adresse
UTF.	Stavset Bygg AS	Stette, 6260 Skodje

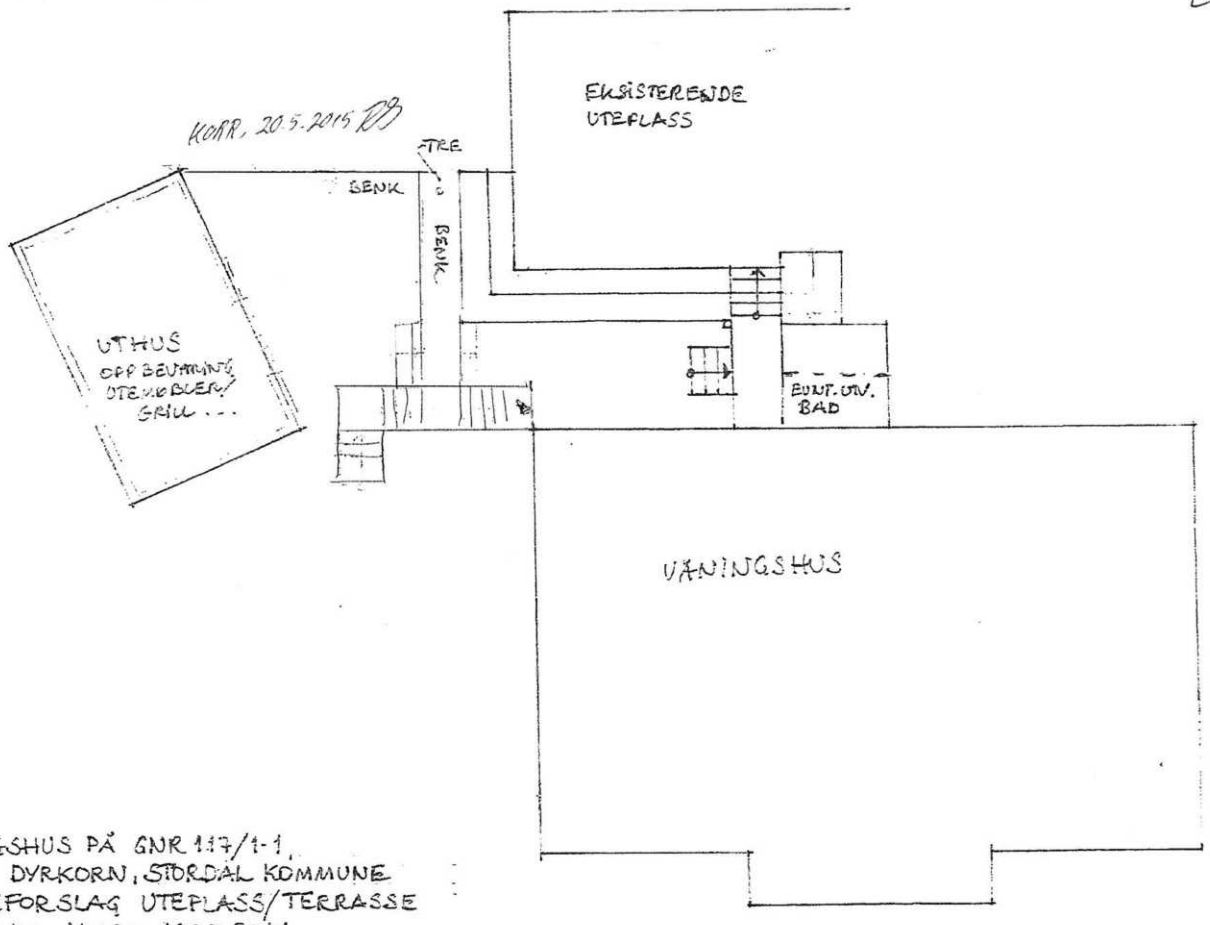

X 6922850
X 6922800
Y 383850
Y 383900
TERRASSE
UTHUS
N
Kartutsnitt gnr.117 bnr.21 -Dyrkorn nedre.
19.11.2014
Målestokk 1:500
Stordal kommune

E1



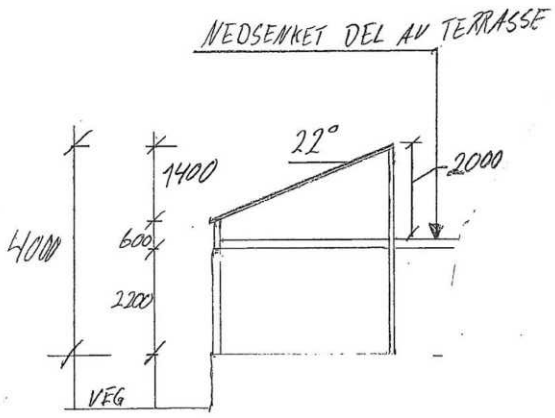
VÅNINGSHUS PÅ GNR 113/1-1
NEDRE DYRKORN, SØRDAL KOMMUNE
SKISSEFORSLAG UTEPLASS/TERRASSE

E2



VÅNINGSHUS PÅ GNR 117/1-1,
NEDRE DYRKORN, SØRDAL KOMMUNE
SKISSEFORSLAG UTEPLASS/TERRASSE
MÅL = 1:100, MOLDE, 16.05.2014

E3.1



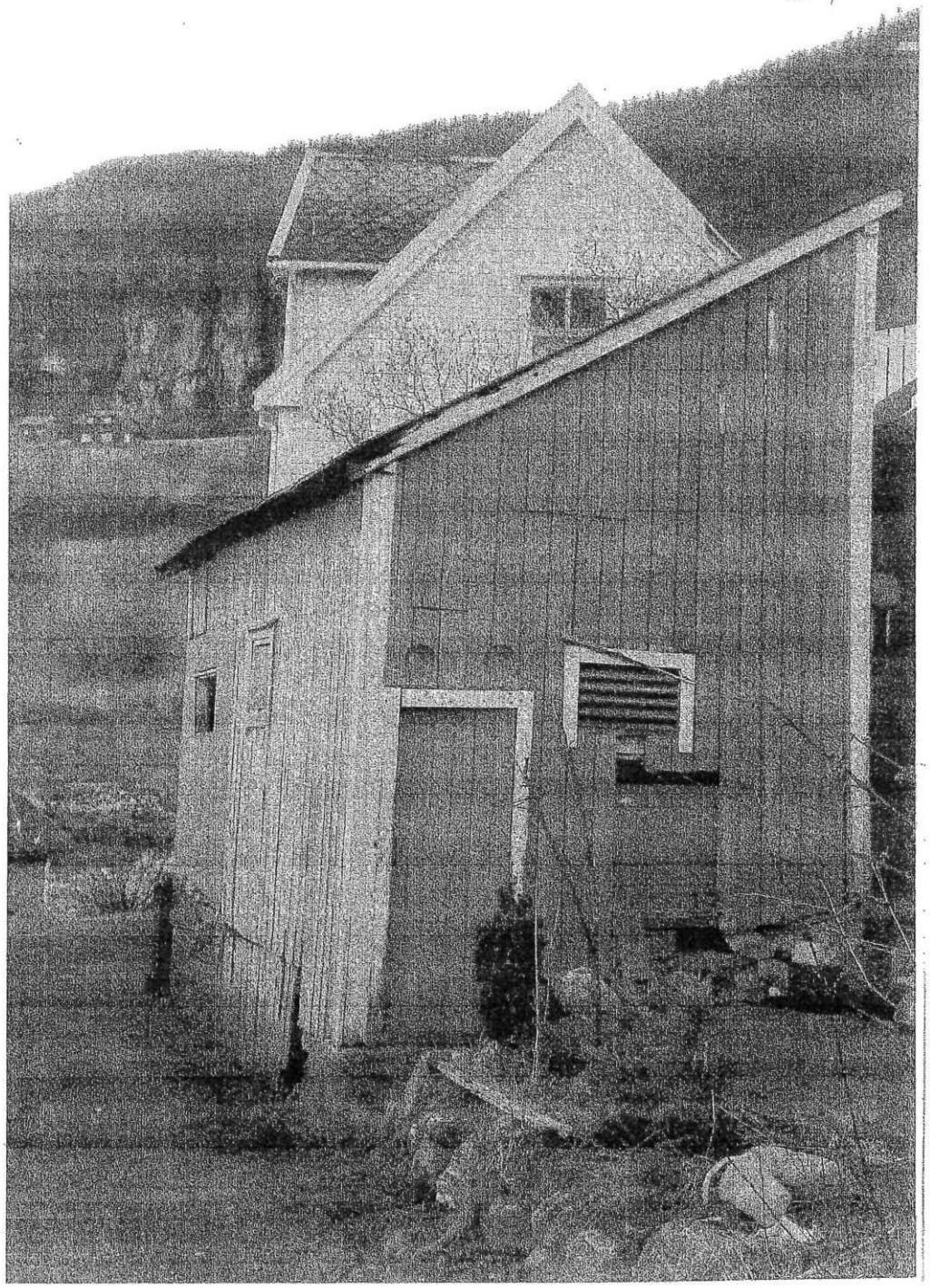
ING. R. STAVSET AS
org. nr: 937 236 085 MVA
Foretaksregisteret
tlf : 4000 7019
e-post: post@stavset.no

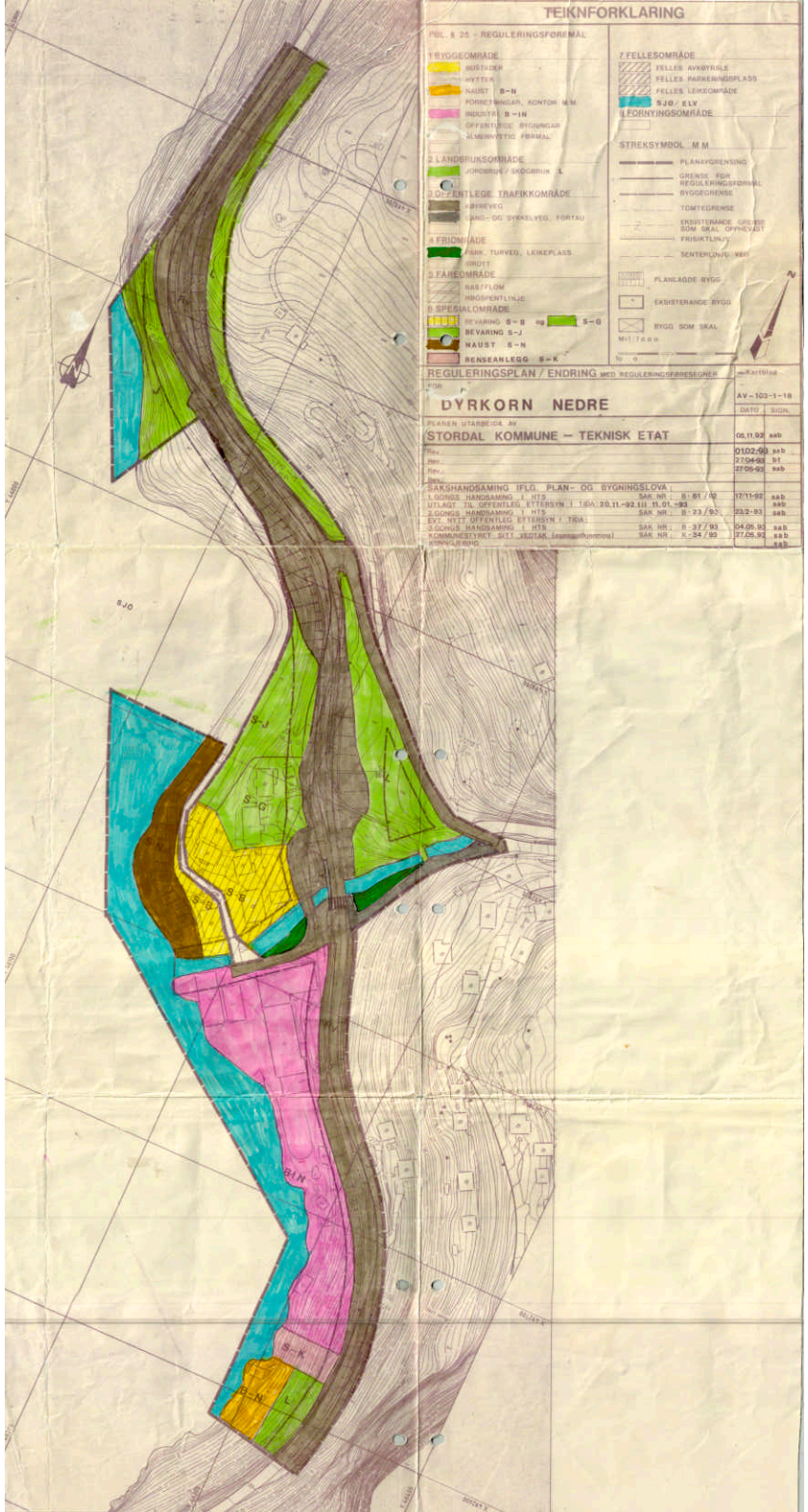
Snitt Uthus/terasse Dyrkorn M 1:100
Sigurdur Frey Gudbrandsson

E3.1

E3.2

E4




TEIKNFORKLARING
PBL. § 25 - REGULERINGSFORMÅL
1 BYGGEOMRÅDE
BUSTADER
ANNEN B
NAUST B-N
FORRETNINGAR, KONTOR M.M.
INDUSTRI B-IN
OFFENTLEGE BYGNINGAR
ALLMENNYTTIG FORMÅL
2 LANDBRUKSOMRÅDE
KORNBRUK / SKOGBRUK L
3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE
HOVEDVEG
LAND- OG SYKKELVEG, FORTAU
4 FRIOMRÅDE
PARK, TURVEG, LEIKEPLASS
GRUNN
5 FAREOMRÅDE
RAS / FLOM
HØGSPENTLINJE
6 SPESIALOMRÅDE
BEVARING S-B og S-G
BEVARING S-J
NAUST S-N
RENSEANLEGG S-K
7 FELLESOMRÅDE
FELLES AVKØYRSLE
FELLES PARKERINGSPLASS
FELLES LEIKEOMRÅDE
SJØ / ELV
FORNYINGSOMRÅDE
STREKSYMBOL M.M.
PLANAVGRENSING
GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
BYGGEGRENSE
TOMTEGRENSE
EKSISTERANDE GRUNN SOM SKAL OPPHEVAST
FRISIKTLINJE
SENTERLINJE KEI
PLANLAGDE BYGG
EKSISTERANDE BYGG
BYGG SOM SKAL
M=1:1000
REGULERINGSPLAN / ENDRING MED REGULERINGSFØRESEGNER
FOR
DYRKORN NEDRE
Kartblad
AV-103-1-18
DATO SIGN.
PLANEN UTARBEIDA AV
STORDAL KOMMUNE – TEKNISK ETAT
06.11.92 sab
Rev. 01.02.93 sab
Rev. 27.04.93 bt
Rev. 27.05.93 sab
Rev.
SAKSHANDSAMING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVA:
1.GONGS HANDSAMING I HTS SAK NR: S-61/92 17.11.92 sab
UTLAGT TIL OFFENTLEG ETTERSYN I TIDA 20.11.-92.til. 15.01.-93 sab
2.GONGS HANDSAMING I HTS SAK NR: S-23/93 23.2.-93 sab
EVT. NYTT OFFENTLEG ETTERSYN I TIDA: SAK NR: S-37/93 04.05.93 sab
3.GONGS HANDSAMING I HTS
KOMMUNESTYRET SITT VEDTAK (egengodkjenning) SAK NR: K-34/93 27.05.93 sab
KUNNGJERING sab
SJØ
S-J
S-G
S-B
S-K
S-N
L

STORDAL KOMMUNE

REGULERINGSFØRESEGNER I TILKNYTING TIL REGULERINGSPLAN FOR NEDRE DYRKORN

Føremålet med reguleringsplanen og dei tilhøyrande føresegnene er:

1. Å sikre ein kontrollert og heilheitlig utvikling av sentrum.
2. Å betre trafikkforholda.
3. Å legge forholda til rette for at næringsliv og arbeidsplassar i sentrum kan oppretthaldast og vidareutviklast.
4. Å sikre nye og tilstrekklige areal til naustbygging for bygda.
5. Å bevare områder med særprega, eldre bebyggelse.
6. Å sikre bevaringsverdig jordbruksområde.
7. Å sikre ei viss busetjing i sentrumsområdet.

§1.
Generelt.

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser.
2. Planen er inndelt i områder med fylgjande formål:

Byggeområde.
Naustområde B-N.
Industri B-IN.

Landbruksområde.
Jordbruk/skogbruk (L).

Offentlige trafikkområde.
Køyreveg
Gangveg

Friområde.
Park, turveg, leikeplass.

Spesialområde.
Bevaringsverdig bustadområde (S-B) og gardstun (S-G).
bevaringsverdig jordbruksområde (S-J)
Spesialområde for naust (S-N).
Spesialområde for kloakkutslepp (S-K)

Fellesområde.
Sjø/elv.

§2.
Felles bestemmelsar.

1.Plankrav.

1.1.

Ved oppføring av nybygg, større tilbygg og/eller fasadeendringar samt bruksendringar og terrenginngrep i områda B-IN, S-B og S-N vert det kravd framlagd bebyggelsesplan. Planen skal syne bygninga(ne) i samanheng med kringliggande bygningar/anlegg og med eventuelle utvidingar, nybygg, tilkomst og parkering samt planlagt uteopphald mm.. Bygningsrådet kan fråvike kravet om bebyggelsesplan i enklare byggesaker.

For området S-N skal kommunen, i samarbeid med dei som har særleg interesse i utforminga av området, stå for utarbeidinga av bebyggelsesplan.

1.2.

I samband med byggemeldinga skal det, uavhengig av kravet om bebyggelsesplan, leggast fram situasjonsriss i målestokk 1:500 som syner korleis den ikkje utnytta delen av tomta skal plannerast og nyttast. Høgder skal teiknast på ved eventuelle terrenginngrep som gir endringar. Terrenginngrep innanfor byggelina for riksvegen skal godkjennast av vegstyresmakta.

1.3.

For nybygg og/eller store fasadeendringar i område S-B og S-N skal det også medfylgje fasadeoppriss av eksisterande nabobygningar for bedømmelse av proskjektets virkning i miljøet.

2. Parkering.

2.1

Antall parkeringsplassar innanfor reguleringsområdet som den einskilde byggherre må opparbeide skal, når ikkje anna er bestemt, reknast ut etter fylgjande norm:

Boligar: 1,5 biloppstillingsplassar pr. leiligheit. (Avrundast opp).
Andre type bygningar: Norm fastsettast av bygningsrådet.

3.Ubebygd areal.

3.1.

Ubebygd areal skal gjevast ei tiltalande form og utplanting. Tre og anna vegetasjon av varig verdi for strøket må ikkje fjernast utan bygningsrådet sitt samtykke.

4.Overflater.

4.1.

Bygningar og konstruksjonar skal behandlast fasademessig på alle frittståande sider. Bygningsrådet skal sjå til at bebyggelsens form, fasadar, vindaugedeling og synlege materialar harmonerar med den kringliggande bebyggelsen. Vidare skal bygningsrådet godkjenne utvendig fargar, gjerder og murar. Val av materialar skal tuftast på tradisjon i miljøet.

Vestfasada (mot sjøen) på offentlege vegar i planområdet skal i størst mogleg grad behandlast fasademessig med naturstein der dette er naturleg.

5.Rekkefylgje.

5.1.

Ny tilkomstveg til Nedre Dyrkorn skal byggast før større utbyggingar vest for riksvegen blir igangsatt.

6.Byggegrense.

6.1.

Gjennom bebyggelsesplan/detaljutforming kan veistyresmakta vurdere dispensasjon frå byggeavstand til riksvegen for området på vestsida av vegen.

§3.

Områder for naust, B-N.

1.1.

I området skal det førast opp naust m/tilhøyrande anlegg.

§4.

Område for industri, B-IN.

1.1.

I området skal det førast opp bygningar for lettare industri, kraftstasjon, service eller handverksbedrifter med tilhøyrande anlegg og lager.

1.2.

For industriområdet B-IN skal det på kvar einskild tomt avsetjast ein mest mulig rettlina og fysisk samanbunden tilkomstveg, i minimum 2,5 meters breidde, frå offentlig veg nord for området til naustområde B-N syd for området, då via område for kloakkutslepp S-K. Eigarar/brukarar av område B-N og S-K skal ha tinglyst bruksrett på denne tilkomstvegen. Tilkomstvegen skal visast i bebyggelsesplan/situasjonsriss.

1.3.

Ved modernisering, vindaugeskifting eller anna vesentleg reparasjons-arbeid på fasada, skal bygningsrådet kreve at dette vert gjort på ein måte som fører fasaden tilbake til sin opprinneleg utsjånad eller er i samsvar med byggestilen forøvrig.

§5.

Offentlege trafikkområde.

1.1.

I området skal det byggast køyreveg og gang- og sykkelvegar som vist på planen.

§6.

Spesialområde S-B og S-G -bevaringsverdige bustadar og gardstun.

1.1.

Området S-B og S-G er avsatt til spesialområde for bustadar og gardstun. Som miljø representerar områda ein viktig landskapsmessig, bygningsmessig og kulturhistorisk verdi. For områda gjeld fylgjande bestemmelsar:

1.2.

Bebyggelsen skal nyttast til det reguleringsformål som vist på planen. I område S-B kan det i tilknyting til bolig eller i desse tillatast mindre handverks- og forretningsvirksomheit som ikkje medfører vesentlige endringar i planen, er til sjenanse for beboarane eller skapar forstyrrande trafikk til virksomheita. I område S-G skal jordlova fortsatt gjelde når det gjeld frådeling m.v..

1.3.

Eksisterande bygningar og anlegg innan området tillates som hovudregel ikkje revet. Bygningar som må rivast på grunn av brann eller annan skade, skal fortrinnsvis gjenoppbyggast på same stad og med eit eksteriør tilsvarande det tidligare. I tilfelle den skada bygninga eller anlegget etter bygningsrådets skjønn var miljøframand, kan bygningsrådet kreve at ny bygning gis eit eksteriør som er tilpassa den øvrige bebyggelsen og områdets karakter.

1.4.

Ved utbetring og reparasjon av eksisterande bygningar, skal ein sjå til at bygningane sin karakter med hensyn til former, materialar, detaljar, fargar o.a. blir tatt vare på eller ført tilbake til det som har vore tidligare.

1.5.

Oppføring av nybygg kan berre tillatast når plasseringa og størrelsen er i samsvar med planen og har ei form, materialbruk, detaljutforming og fargar som etter bygningsrådets skjønn er særlig godt tilpassa den eksisterande bebyggelsen.

1.6.

Tilbygg, påbygg og underbygg kan berre tillatast når det er naudsynt for å heve den funksjonelle verdi og er særlig godt tilpassa den eksisterande bebyggelse.

1.7.

Ved modernisering, vindaugeskifting eller anna vesentlig reparasjonsarbeid på fasada, skal bygningsrådet kreve at dette blir gjort på ein måte som fører fasaden tilbake til sin opprinnlige utsjånad eller er i samsvar med byggestilen forøvrig. Dette gjeld også murar, fasadekledning, gavlavslutting, taktekking, listverk, utvendige dører, vindauge og andre eksteriørdetaljar.

1.8.

Alle bygningsarbeid som vedkjem plan- og bygningslova §§ 81 og 93 skal foreleggast fylkeskonservatoren før byggetillatelse blir vurdert.

§7

Spesialområde S-J -bevaringsverdig jordbruksområde.

Området S-J kan nyttast til tradisjonelt jordbruk. Innanfor området er det ikkje tillatt å foreta inngrep som endrar kulturlandskapet vesentleg.

§8

Spesialområde for naust, S-N.

1.1.

Området er avsatt til spesialområde for naust. Som miljø representerar området ein viktig antikvarisk- og kulturhistorisk verdi.

1.2

Alle bygningsarbeid som vedkjem området, nemndt i plan- og bygningslova § 93 skal foreleggast fylkeskonservatoren før byggetillatelse blir vurdert.

Spesialområde for kloakkutslepp, S-K.

1.1.

På området kan det byggast nødvendige anlegg for rensing av kloakkutslepp.

Stordal kommune den 01.02.-93

Ingrid Idset
ordf.
Stordal Kommune
Ordføraren

Fylkesmannen i Møre og Romsdal
Fylkeshusa, 6400 Molde

Melding om godkjenning av reguleringsplan

Stordal kommune

Reguleringsplan/endring for

Dyrkorn Nedre

m/reguleringsføresegner

Vedtatt i kommunestyret den 27.05.93 sak nr. 34/93

Vedtaket medfører endring/oppheving av følgjande planar:

Plan	Dato	Stadfesting/ godkj. instans
-		
1		
2		

I kommuneplanen heiter det:

Er planen i samsvar med kommuneplanen? "Område under regulering"

Godkjent den 29./11. 19 90

Namn på soneplanen/kommunedelplanen Kommunedelplan Dyrkorn

Ekh trykk Molde

Vedtatt i bygningsrådet første gang 17.11.92 sak nr. B 61/92

.....

Offentleg ettersyn 1. gang 20.11.92 til 11.01.93.

Offentleg ettersyn 2. gang -

Kunngjort i Sunnmørsposten og Bygdabladet

Dato for kunngjering 23.11.92,

Planen er lagt fram for følgjande etatar:

Eksp. dato	Etat	Fråsegn dat.
24.11.92	**Fylkesmannen i Møre og Romsdal:** — Miljøvernavd. — Sosialavd. — Beredskapsavd. } **1 ekspedisjon**	08.01.93
24.11.92	Møre og Romsdal fylkeskommune, Næringsavd. Næring- og miljøavd.	14.12.92
24.11.92	Møre og Romsdal fylkeskommune, Kulturavd.	22.12.92.
	.....	
24.11.92	Statens Vegvesen	29.12.92
24.11.92	Fylkeslandbruksstyret	28.01.93
	Fylkesfriluftsnemnda	
	Universitetet i Bergen, Muséet/ DKNVS, Muséet, Trondheim	
	Fiskerisjefen	
24.11.92	Kystverket, 3. distrikt Ålesund	ikkje motteke
	Forsvarets Distriktsingeniør	
	Riksantikvaren	
	.....	
	.....	
	.....	

Vedtatt i bygningsrådet den 04.05.93 sak nr. B-37/93

Vedtatt i kommunestyret den 27.05.93 sak nr. K-34/93

~~Samrøystes~~/ med 18 mot 1 røyster

Stordal den 16 / 09 19 93.

Stordal Kommune
Ordføraren

rådmann/ordførar

Fylkesmannen får tilsendt:
— 1 eksemplar av utfylt meldingsskjema
— 2 eksemplar av reguleringskartet på lerret med påskrift
— 2 eksemplar av reguleringsføresegnene
— 1 eksemplar av kommunestyret sitt vedtak saman med rådmannen si innstilling
(Fylkesmannen oversender kvartalsvis 1 sett av reguleringskartet og føresegnene til riksarkivet.)

Fylkeskommunen får tilsendt:
— 1 eksemplar av meldingsskjema
— 1 eksemplar av reguleringskartet på lerret med kartpåskrift
— 1 eksemplar av reguleringsføresegnene
— 1 eksemplar av kommunestyret sitt vedtak saman med rådmannen si innstilling

Statens Vegvesen får tilsendt dersom planen grensar inntil eller omfattar eksisterande/planlagt riksveg og/eller fylkesveg:
— 1 eksemplar av meldingsskjema
— 1 eksemplar fargelagt kart, eventuelt konturfarga reguleringskart og føresegner
— 1 eksemplar av kommunestyret sitt vedtak saman med rådmannen si innstilling

Fylkeslandbrukskontoret får tilsendt:
— 1 eksemplar av meldingsskjemaet
— 1 eksemplar fargelagt kart, eventuelt konturfarga reguleringskart og føresegner
— 1 eksemplar av kommunestyret sitt vedtak saman med rådmannen si innstilling

MØTEBOK

STORDAL KOMMUNE	Handsaming i:	Møtestad:	Møtedato:
	Formannskap	Kommunehuset	10.05.93
	Kommunestyre	Kommunehuset	27.05.93

Rett utskrift:
Dato:020693
Sign: Arnum Vist Busengdal

Utskrift til: Teknisk etat.
- Husstandane på Dyrkorn.
- A/S Dyrkornanlegg.
- Stordal landbruksnemnd.
- M&R Fylkesl.bruksk.
- Hovudutv. kultur.
- Stordal Viltnemnd
- Hovudutv. helse- og sos.
- ØIK.
- M&R Fylkeskomm. v/fylkeskonservatoren.
- Norges Vassdr.- og energiverk, Førde.
- Inger M Vatn, Ørsta.
- Adv. Solevåg, Åles.
- M&R fylkeskomm. Planavd.
- Vegsjefen i M&R.
- M&R fylkeskomm. kulturavd.
- Kystverket.
- Fylkesm.i M&R, miljøavd.
- Televerket.
- Sissel Dyrkorn.
- Knut Ove Haram.
- Astrid Dyrkorn Skar.

0 3. 06.
Ark.kode F L 12
Ark.kode S 92 Dok.nr 363/93

Sakshandsamar: Rådmann Leif Kirkebøe

Ark. 144L12
Mappe 12/93

F.sak nr 77/93
K.sak nr 34/93

REGULERINGSPLAN FOR NEDRE DYRKORN - EIGENGODKJENNING AV DEL AV PLANEN

I samsvar med vedtak i k.sak nr 24/93 (Opphaveleg ref.sak nr 3 i k.møtet den 13.04.93), har HTS i sak B-37/93 lagt fram forslag til eigengodkjenning av dei delar av planen det kan synast semje om.

Rådmannen har ikkje merknader til HTS si samrøystes tilråding.

For å spare opptrykking og utsending av saka i sitt opphavelege og store omfang, viser ein til utsendinga til k.styret den 13.04.93 (Ref.sak nr 3).

INNSTILLING FRÅ RÅDMANNEN

1. Stordal kommunestyre vedtek - i medhald av Plan- og bygningslova § 27-2 - å eigengodkjenne framlagde reguleringsplan m/føresegner for Nedre Dyrkorn i samsvar med tilråding frå Hovudutvalet for teknisk sektor i sak B-37/93 pkt I.

F.sak 77/93:

Teknisk sjef Stig Busengdal var til stades og informerte i denne saka.

Innstillinga frå rådmannen samrøystes tilrådd.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, 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 medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. 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. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Dyrkorn 8, 6250 Stordal
Gnr. 117, Bnr. 21, Fjord kommune.

Oppdragsnummer:
313251073

Meglerforetak: PrivatMegleren Ålesund

Saksbehandler: Helene Sætre

Telefon / Mobil: 70 13 23 70 / 922 60 125

E-post: helene.saetre@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
