

Tilstandsrapport

📍 Gaddevegen 10, 6900 FLORØ

📖 KINN kommune

gnr. 202, bnr. 344

Andelsnummer 1137

Markedsverdi

2 250 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 111 m², Garasje 15 m²



Befaringsdato: 18.09.2023

Rapportdato: 05.10.2023

Oppdragsnr.: 14478-1252

Referansennummer: KT7534

Autorisert foretak: Verdsett AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Gjesdal

Vår ref: Trond Gjesdal



verdsett™

Gyldig rapport
05.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

VERDSETT AS

Verdsett ble etablert i 2021 av Finn Barlund og er i dag to ansatte: takstmann og daglig leder Finn Barlund, og takstmann Trond Gjesdal. Begge er lisensierte takstmenn fra Norsk Takst for verditaksering av privateiendommer, skadetaksering, naturskadetaksering, skjønn og tilstandsvurderinger.

Barlund har bakgrunn som tømrer og byggmester, med videreutdanning til takstmann/bygningssakkyndig gjennom Norges Eiendomsakademi. Gjesdal har jobbet i bransjen siden 1991 og som takstmann på fulltid siden 2006. Til sammen har vi over 49 års yrkeserfaring og mer enn 23 års erfaring som takstmann!

Vi tilbyr tilstandsrapport, verditakst, forhåndstakst, verdivurdering, reklamasjons-takst, skade-takst, naturskade-takst, skjønn og uavhengig kontroll. Lang arbeidserfaring har gitt oss god kjennskap til boligmarkedet i Nordfjord, Sunnfjord og Sogn, noe som danner grunnlaget for trygge og faglig gode tilstandsrapporter.



Rapportansvarlig

Trond Gjesdal
Uavhengig Takstingeniør
tg@verdsett.no
481 30 333

verdsett™

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plassbygd takkonstruksjonen som er oppført som saltak med taksperr. Det er lagt gulv på mindre del av kaldtloftet. Takkonstruksjonen mot kaldtloftet er etterisolert og har en isolasjonstykkelse på ca 20 cm. Lagt gips på undertak inn fra naboeliligheten. Taktekking av stålpanner og undertak av rupanel. Vindskibord og loddbord i trevirke. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bordkledningen er skiftet, men dette er trolig noen år tilbake i tid.

Vinduer i malte trekarm med 2-lags glass.

På kaldtloftet og noen vinduer i kjelleren har 1-lags glass i trekarm.

Ytterdør med vindusfelt med 2-lags glass fra 2003. Balkongdør fra 2016 med 2-lags glass. I vaskerommet er det montert branndør mot naboen sitt areal.

Fra stuen er det tilkomst til platting på mark i trevirke. Plattingen har et areal på 28 m². Det er monter sveivemarkise. Levegg og rekkverk i trevirke med malte overflater.

Ved inngangspartiet er det trapp i betongkonstruksjon med malt rekkverk i trevirke. Overbygg over øvre del av trappekonstruksjonen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Loft.

På gulvene er det parkett. På veggene er det tapet og malte overflater på underlag av panel, profilerte trefiberplater og tapet. I himlingen er det malt panel og mdf finerbord.

Etasjeplan.

Parkett på gulvene. På veggene er det malte overflater på underlag av panel, strie og tapet. I himlingene er det panel.

I kjelleren er det malt betonggulv. På veggene er det malt murpuss. I boden er det noen vegger som er etterisolert og har finerplater i overflatene. I himlingen er det panel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i kjelleren.

Boligen har mursteinspipe. I stuen er det peisinsats. Over yttertak er det heldekkende pipebeslag.

Boligen har malt tretrapp.

Mellom kjelleren og etasjeplan er det malt tretrapp.

Innvendige dører er av trevirke.

I det ene soverommet er det garderobereskap.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og vegger. I himlingen er det panel med innfelt downlight. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, dusjhjørne, innebygd boblebadekar og veggklosett.

Vaskerom

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Malt betonggulv. På vegene er det malte overflater på underlag av betong. I himlingen er det malt murpuss. Rommet er innredet med stål skyllekar, benkeplate og overskap. Sluk av støpejern med standard fra byggeåret.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra Ikea med fronter av finer, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert induksjon koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap med isbitmaskin, men er ikke tilkoblet vann og mangler noen komponenter. På to av vegene er det montert plater i børstet stål for å unngå vannsøl på veggene.

Det er montert ventilatorhette i børstet stål med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør og av kobber. Det er installert rørsentral i det ene soverommet med overløp til bad. Det er montert vannutkaster for tilkobling av hageslange.

Avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Kun ventiler i vinduene.

Varmtvannsbereider på 287 liter.

I trapperommet er det installert ei luft til luft varmepumpe.

Sikringssskap med automatsikringer fra 2003.

Det er brannslukningsapparat fra 2018. Det er montert brannstige. Det er seriekoblet brann- og innbruddsalarm.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	126 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	111 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	38	38	0
Etasje	38	38	0
Kjeller	35	19	16
Sum	111	95	16
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	15	0	15
Sum	15	0	15

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

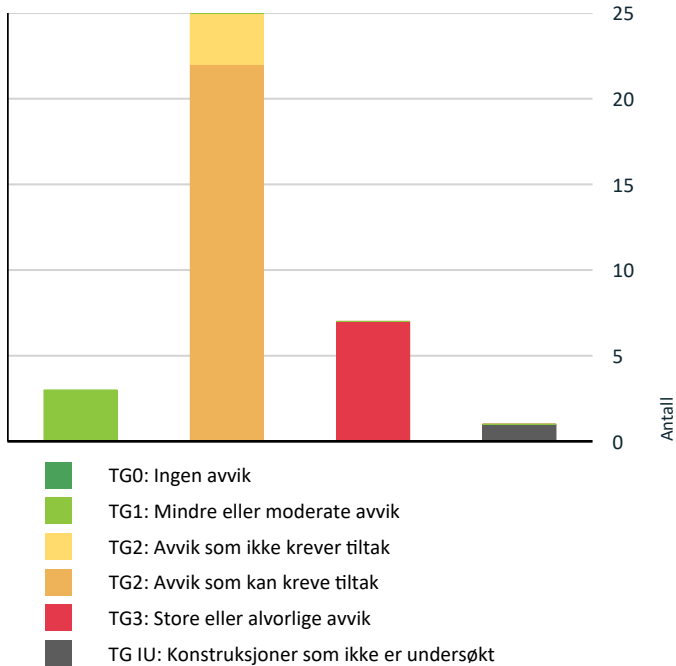
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

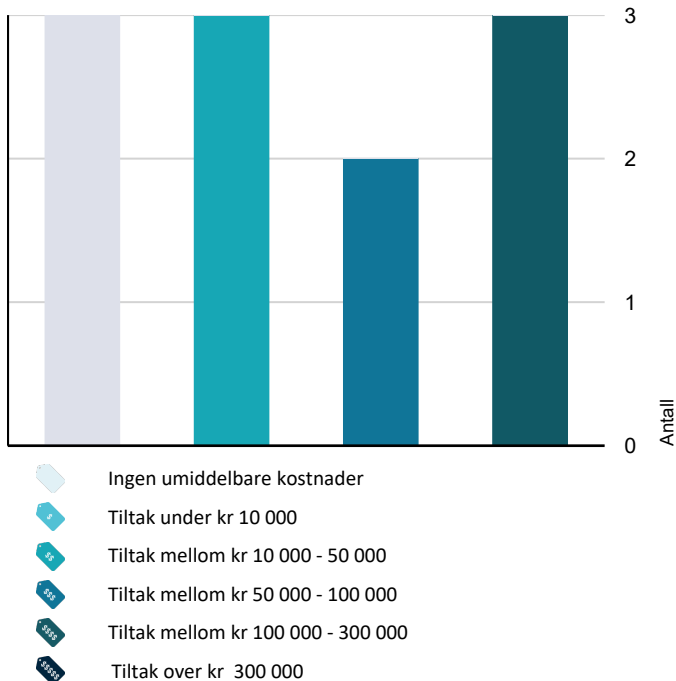
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på innvendig gjennomgang av boligen, opplysninger gitt av rekvirenten og som er innhentet fra kartportal, BOB BBL og matrikkelen via Eiendomsverdi. Tema rundt tomteforhold er ikke kontrollert eller beskrevet siden det er et fellesareal for alle fire andelsboligene i borettslaget. Enkel visuell gjennomgang av garasjen med enkel beskrivelse av konstruksjon og overflater. Nivellering av etasjeskille er utført på tilfeldig utvalgt steder, andre retningsavvik kan derfor forekomme i del av gulvet. Fra vaskerommet er det tilkomst via et rom for å benytte seg av kjellerdøren. Dette rommet tilhører ikke den takserte boligen og er derfor ikke nærmere kontrollert. Kostnadsestimater blir i stor grad bare lagt til grunn på bygningsdeler med TG3.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Råteskader i vinduskarmene.

 **Kostnadsestimater: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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 svikt og knirk i etasjeskillere. Det er ikke utført målinger av gulv i kjelleren.

 **Kostnadsestimater: 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Sammendrag av boligens tilstand

Mott i takpanel.
Mangler dørlister på innvendige dører.

Det ble målt 22.3 % trefukt/vektprosent.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling.
Verdier under 11.9% defineres som tørt.
Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.
Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.
Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.
Verdier over 27% defineres som vått.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Målt fukt i trappevangen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Malingslitt betonggulv. Saltutslag på grunnmuren og på betonggulv. Sluk av støpejern.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Behov for snøfangere avhenger av snøforhold, formen på taket, oppbygging av tak, takvinkel og hvilken type takbelegg som er brukt.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mott i stendere på kaldtloft.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke dampsperre i himlingen mot kaldtloftet.
Mindre del av takkonstruksjonen er lukket og ikke kontrollert.

Noe retningsavvik på taksperrene.

Det gjøres oppmerksomt på at selve taksperrene ikke er kledd med gipsplater med tanke på brannbeskyttelse.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Defekte vridere på noen vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørbladene tar i karmene og må justeres.
Noe slitasje på ytterdøren og på balkongdøren.
Slitasje på dørterklene.
Balkongdøren burde ha hatt større avstand til treplatingen med fare for fuktskader.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Rekkverk og treplatingen er malingslitt.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Råteskader i rekkverk og malingslitt.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Mangler listverk over den ene døren.
Parkettgulv har merkelig slitasje.
Sprekker i himlingen i det ene soverommet.
Mangler listverk rundt sikringskapet.
Det er sprekker i skjøter på veggplatene.
Glip mellom parkettgulv og dørkarmen.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Siden pipen er felles med naboleiligheten er ikke pipekonstruksjonen kontrollert i sin helhet. Oppbygging av pipen er ukjent og enkelte branntekniske forhold er derfor ikke vurdert.

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Knirk i trappekonstruksjonen. Noe slitasje i overflatene.

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Skade på den ene skyvedøren på loftet. Mott i karm på innvendig dør i kjelleren.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Fuktskjolder og fukt i himlingen ved baderomsviften.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett sokkel på dusjhjørne, men toppen på sokkelen er ca 2 mm lavere en høyden ved membran ved dørterskelen. I teorien skal eventuell lekkasjevann fra servant og veggklosett renne til sluken i dusjen i stedet for til gangen. Fall på gulv til sluk under innebygd badekaret er ikke kontrollert.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sluken under boblebadekaret er ikke kontrollert i sin helhet.

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

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

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det ble målt fukt i takpanel ved baderomsviften.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er fuktskader på bunnplaten og på benkeplaten ved oppvaskkum.

Den ene skapdøren har delvis løsnet og må festes.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

I vaskerommet er det en støpejernssluk med standard fra byggeåret.

Mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør er oppbrukt, gjelder for støpejern og for sluken i vaskerommet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dokumentasjon vedrørende installering mangler.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringskap med automatsikringer fra 2003.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er lagt gipsplater på undersiden av undertaket i noen felt, så undertak er ikke kontrollert i sin helhet.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Baderomsinnredningen har noe slitasje på frontene.


Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, gjelder for kobberør av eldre dato.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1952

Anvendelse

Tomannsbolig

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

2003	Modernisering av bad med nye overflater og ny innredning. Nye varmekabler.
2003	Ny kjøkkeninnredning fra Ikea og modernisering av overflatene.
2003	Ny varmtvannsbereder. Nye avløpsrør fra kjøkken og bad.
2003	Nytt sikringsskap med automatsikringer. Installering av spotter i bad og i kjøkken.
2003	Nye innvendige dører.
2003	Nye vinduer i loftsetasjen, etasjeplan og to nye vinduer i kjelleren.
2003	Innvendig overflatemodernisering av loftsetasjen og etasjeplan i perioden 2003-2013.
2008	Installering av luft til luft varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av stålpanner og undertak av rupanel. Vindskibord og loddbord i trevirke. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Det er lagt gipsplater på undersiden av undertaket i noen felt, så undertak er ikke kontrollert i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

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

Undertaket fungerer med dagens standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløpsrør i stål.



Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Behov for snøfangere avhenger av snøforhold, formen på taket, oppbygging av tak, takvinkel og hvilken type takbelegg som er brukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bordkledningen er skiftet, men dette er trolig noen år tilbake i tid.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Mott i stendere på kaldtloft.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Behandle trevirke med mottmiddel.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Plassbygd takkonstruksjonen som er oppført som saltak med taksperre. Det er lagt gulv på mindre del av kaldtloftet. Takkonstruksjonen mot kaldtloftet er etterisolert og har en isolasjonstykkelse på ca 20 cm. Lagt gips på undertak inn fra naboleiligheten.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ikke dampsperre i himlingen mot kaldtloftet.

Mindre del av takkonstruksjonen er lukket og ikke kontrollert.

Noe retningsavvik på taksperrene.

Det gjøres oppmerksomt på at selve taksperrene ikke er kledd med gipsplater med tanke på brannbeskyttelse.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Utføre kontroll av isolert takkonstruksjon som er lukket.

Bør legge brannhemmende plater på taksperrene som ligger nærmere en 1.2m fra naboen med tanke på brannsikkerhet

Taksperrene fungerer med dagens standard med tanke på registrerte retningsavvik.

Vinduer

! TG 2

Vinduer i malte trekarmer med 2-lags glass.



Tilstandsrapport



Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Defekte vridere på noen vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vedlikehold av vinduene må påberegnes i nær fremtid.

Montere nye vridere der hvor det mangler eller hvor disse er ødelagte.



Vinduer - 2

TG 3

På kaldtloftet og noen vinduer i kjelleren har 1-lags glass i trekarm.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Råteskader i vinduskarmene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene med 1-lags glass har oppnådd forventet brukstid med påregnelig behov for utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Ytterdør med vindusfelt med 2-lags glass fra 2003. Balkongdør fra 2016 med 2-lags glass. I vaskerommet er det montert branddør mot naboen sitt areal.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørbladene tar i karmene og må justeres.

Noe slitasje på ytterdøren og på balkongdøren. Slitasje på dørtersklene. Balkongdøren burde ha hatt større avstand til treplattingen med fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av balkongdøren.

Dørene må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Fra stuen er det tilkomst til platting på mark i trevirke. Plattingen har et areal på 28 m². Det er monter sveisemarkise. Levegg og rekkverk i trevirke med malte overflater.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk og treplatingen er malingslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatemodernisering av plating, levegg og rekkverk må påberegnes.

Utvendige trapper

TG 2

Ved inngangspartiet er det trapp i betongkonstruksjon med malt rekkverk i trevirke. Overbygg over øvre del av trappekonsruksjonen.



Vurdering av avvik:

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

Råteskader i rekkverk og malingslitt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Skifte ut bord med råteskader.

INNVENDIG

Overflater

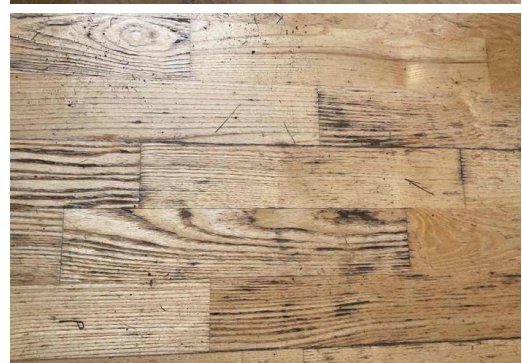
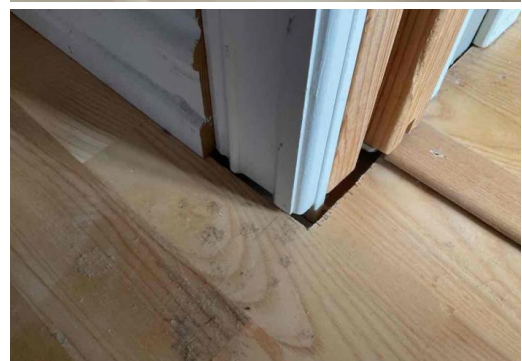
TG 2

Loft.

På gulvene er det parkett. På veggene er det tapet og malte overflater på underlag av panel, profilerte trefiberplater og tapet. I himlingen er det malt panel og mdf finerbord.

Etasjeplan.

Parkett på gulvene. På veggene er det malte overflater på underlag av panel, strie og tapet. I himlingene er det panel.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Mangler listverk over den ene døren.

Parkettgulv har merkbar med slitasje.

Sprekker i himlingen i det ene soverommet.

Mangler listverk rundt sikringskapet.

Det er sprekker i skjøter på veggplatene.

Glip mellom parkettgulv og dørkarmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold eller utskiftning av parkettgulv med slitasje.

Overflater med slitasje/sprekker må moderniseres.

Montere listverk der hvor dette mangler.

Tette glip mellom dørkarmen og parkettgulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på mark i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- 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 svikt og knirk i etasjeskillere. Det er ikke utført målinger av gulv i kjelleren.

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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe. I stuen er det peisinnstans. Over yttertak er det heldekkende pipebeslag. Eier har opplyst om at feieluken på kaldtloftet ikke er i bruk og at sotluken er hos naboen.



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Siden pipen er felles med naboeligheten er ikke pipekonstruksjonen kontrollert i sin helhet.

Oppbygging av pipen er ukjent og enkelte branntekniske forhold er derfor ikke vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

For tilstandsvurdering av pipen må brann- og feievesenet utføre en utvidet kontroll.

Rom Under Terreng

TG 3

Betonggulv på mark. På veggene er det malt murpuss. I boden er det noen vegger som er etterisolert og har finerplater i overflatene. I himlingen er det panel.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Mott i takpanel.

Mangler dørlister på innvendige dører.

Det ble målt 22.3 % trefukt/vektprosent.

Definisjon av de ulike nivåene ved fuktmåling.

Verdier under 11.9% defineres som tørt.

Verdier på 12-15.9% defineres som akseptabelt.

Verdier på 16-19.5% defineres som fuktig.

Verdier på 19.6-27% defineres som meget fuktig.

Verdier over 27% defineres som vått.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Knirk i trappekonstruksjonen. Noe slitasje i overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige trapper - 2

! TG 3

Mellom kjelleren og etasjeplan er det malt tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Målt fukt i trappevangen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Bør etablere kapillærbrytende lag mellom trappen og grunnmuren får å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører er av trevirke.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Skade på den ene skyvedøren på loftet. Mott i karm på innvendig dør i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Andre innvendige forhold

TG 1

I det ene soverommet er det garderobeskap.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Fliser på gulv og vegger. I himlingen er det panel med innfelt downlight. Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, dusjhjørne, innebygd boblebadekar og veggklosett.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Fuktskjolder og fukt i himlingen ved baderomsviften.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett sokkel på dusjhjørne, men toppen på sokkelen er ca 2 mm lavere en høyden ved membran ved dørterskelen. I teorien skal eventuell lekkasjevann fra servant og veggklosett renne til sluken i dusjen i stedet for til gangen. Fall på gulv til sluk under innebygd badekaret er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Bør etablere spalte i sokkel på dusjhjørne slik at eventuelt lekkasjevann lettere renner til sluken.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er to plastsluker. Smøremembran med ukjent utførelse. Det er sluk av plast under boblebadekaret.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sluken under boblebadekaret er ikke kontrollert i sin helhet.

Konsekvens/tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet er innredet med servant i underskap, overskap, speil, lysarmatur, dusjhjørne, innebygd boblebadekar og veggklosett.



Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Baderomsinnredningen har noe slitasje på frontene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon vedrørende manglende drengsspalte i veggklosett.

Noe vedlikehold av baderomsinnredningen må kunne påberegnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

TG 2

Det er elektrisk styrt vifte i himlingen.



Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det ble målt fukt i takpanel ved baderomsviften.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Avtrekkssystemet må utbedres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjhjørne er plassert i hjørne mot naboen og mot soverommet. I soverommet er det brannmur som hindrer mulighet hulltaking. Badekaret er på veg mot naboen og mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Malt betonggulv. På vegene er det malte overflater på underlag av betong. I himlingen er det malt murpuss. Rommet er innredet med stål skyllekar, benkeplate og overskap. Sluk av støpejern med standard fra byggeåret.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingslitt betonggulv. Saltutslag på grunnmuren og på betongulv. Sluk av støpejern.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må rehabiliteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra Ikea med fronter av finer, laminert benkeplate og stål oppvaskkum. I innredningen er det integrert induksjon koketopp, mikrobølgeovn, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskap med isbitmaskin, men det mangler noen komponenter og er heller ikke tilkoblet vann. På to av veggene er det montert plater i børstet stål for å unngå vannsøl på veggene.



Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er fuktskader på bunnplaten og på benkeplaten ved oppvaskkum. Den ene skapdøren har delvis løsnet og må festes.

Konsekvens/tiltak

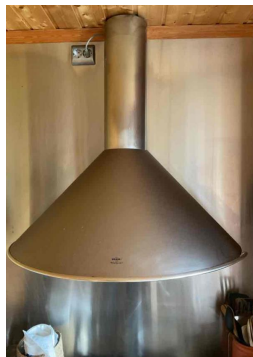
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avtrekk

TG 1

Det er montert ventilatorhette i børstet stål med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av rør i rør og av kobber. Det er installert rørsentral i det ene soverommet med overløp til bad. Det er montert vannutkaster for tilkobling av hageslange.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, gjelder for kobberrør av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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

For tilstandsvurdering på vannrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av støpejern og plast.



Vurdering av avvik:

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

I vaskerommet er det en støpejernssluk med standard fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet levetid på avløpsrør er oppbrukt, gjelder for støpejern og for sluken i vaskerommet.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av sluk i vaskerommet må påberegnes.

For tilstandsvurdering av avløpsrør må rørlegger utføre en utvidet kontroll.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon. Kun ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bedre ventilering bør etableres.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder på 287 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

TG 2

Tilstandsrapport

I trapperommet er det installert ei luft til luft varmepumpe.



Årstill: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon vedrørende installering mangler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon fra montør.

Elektrisk anlegg

TG 2

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap med automatsikringer fra 2003.

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 oppdatert? (årstill)
2003

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt samsvarerklæring for det elektriske anlegget.
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?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Løs stikkontakt i det ene soverommet. Mangler en pære i en av spottene. Mangler en bryter på styringspanelet til bad. Det er lagt opp rør for sentralstøvsuger, men ikke montert selve driftsenheten. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmann, siden dette ligg utenfor takstmann sitt fagfelt. For tilstandsvurdering på det elektriske anlegget anbefaler det nærmere kontroll av el-fagmann. Anbefaler alltid utvidet el-kontroll når dette ikke foreligger. Tilstandsgraden er basert på at det ikke er feil eller mangler på anlegget, utover normal elde og bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Det er brannslukningsapparat fra 2018. Det er montert brannstige. Det er seriekoblet brann- og innbruddsalarm.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 3

Drenering har trolig standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen har oppnådd forventet brukstid med behov for utskiftning på sikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i betongstein og antatt stripefundamenter av betong under grunnmur.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er viktig å påse at ikke sprekkene blir større, og eventuelt utføre tiltak som tetting av sprekker i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1958

Kommentar

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.

Merkbart med sprekker i betonggulv.

Garasjeporten har en del slitasje i front og rustskader på rammeverket.

Garasjen har standard fra byggeåret.

Rekkverk er malingslitt

Beskrivelse

Støpt gulv.

Grunnmur av leca med pusset overflater.

Dekke av betong.

Delevegger av betong og bindingsverk med panel.

Vippeport i trevirke av eldre dato.

Elektrisk anlegg er installert.

Over garasjen er det uteplass med malt rekkverk i trevirke. Malt trapp i trevirke.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

111 m²/95 m²

Tomannsbolig: 3 Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Stue, Trapperom, Bod, Vaskerom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 300 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 250 000

Tillegg for andel fellesformue + 25 955

Fradrag for andel felles gjeld - 8 894

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

Del av vertikaldelt tomannsbolig i eldre etablert boligfelt i Gaddevegen i Kinn kommune. Solbygg Borettslag er utbygd med totalt to vertikaldelte to-mannsboliger i tillegg til garasjer i rekke. Bygningene ble oppført i 1952 og har en normal god standard med tanke på alder, men på grunn av manglende vedlikehold i de senere årene vil det være behov for en del oppgradering både innvendig og utvendig. Tomten er normalt godt opparbeidd. Borettslaget ligg med sentral plassering med gangavstand til sentrum.

Markedsverdien uttrykker forventet salgsverdi for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet, og er basert på bygningene sin tekniske standard og eiendommen si plassering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Gaddevåggata 17A ,6900 FLORØ 92 m ² 1952 2 sov	09-11-2021	2 590 000	2 700 000	0	2 700 000	29 348
2 Gaddevegen 7B ,6900 FLORØ 113 m ² 1952 3 sov	24-10-2019	2 600 000	2 580 000	0	2 580 000	22 832
3 Gaddevegen 9B ,6900 FLORØ 92 m ² 1951 3 sov	26-04-2021	1 950 000	2 000 000	0	2 000 000	21 739
4 Gaddevegen 12A ,6900 FLORØ 107 m ² 1952 2 sov	11-02-2019	2 300 000	2 250 000	30 727	2 280 727	21 315
5 Gaddevåggata 11 ,6900 FLORØ 114 m ² 1960 2 sov	23-06-2019	2 400 000	2 270 000	0	2 270 000	19 912

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader 3 132,-	Kr.	37 584
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 660 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Loft	38	38	0	Gang m/trapp, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Etasje	38	38	0	Entre m/trtapp, Kjøkken , Stue , Trapperom		
Kjeller	35	19	16	Gang m/trapp, Vaskerom	Bod	
Sum	111	95	16			

Kommentar

Arealer er målt opp på plassen. Arealene er på grunnlag av innvendige målinger, etter reglene i takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014. 2.utg. for 2015. I kjelleren er det målt ei takhøyde på 2.1 m. I følge opplysninger fra andelseierne, så kan den takserte andelen bruke ytterdøren i kjelleren. Ytterdøren i kjelleren er i rom som tilhører naboen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det er gjort tiltak med tanke på etablering av brannskille i takkonstruksjonen mellom leilighetene, men det er registrert noe avvik ved utførelsen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er montert brannstige med tilkomst fra det ene soverommet. Vinduene tilfredsstillers ikke kravet til rømning.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	15	0	15		Garasje	
Sum	15	0	15			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2023	Trond Gjesdal	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	202	344		0	1979.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gaddevegen 10

Hjemmelshaver

Solbygg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Solbygg Borettslag	951095303			Nygaard Bente Figenschou- Rakkenes

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1137	25 955	8 894

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med sentrumsnær plassering med gangavstand til de fleste fasiliteter.

Adkomstvei

Enkel tilkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann via borettslaget sine private vannledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp via borettslaget sine private avløpsledninger.

Regulering

I kommuneplanen er område avsett til boligformål.

Om tomten

Felles tomt for totalt fire boliger som er opparbeidd med forstøtningsmurer, asfaltert gangvei, grøntareal og gjerde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1953

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 insiden 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 fukttinnhold 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 slitasjegrade: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, 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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/personvernerklæring/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/KT7534>

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