Tilstandsrapport

Golan 13 A , 8064 RØST

RØST kommune

Gnr. 7, Bnr. 88

Markedsverdi

2 400 000

Areal (BRA): Leilighet A 64 m², Leilighet B 64 m², Leilighet C 64 m², Leilighet D 64 m²

Befaringsdato: 02.05.2022 **Rapportdato:** 02.09.2022 **Oppdragsnr:** 21592-1108 **Referansenummer:** BJ9857

Autorisert foretak: Byggcon Nord AS **Sertifisert takstmann:** Stian Holst Andreassen

BYGGCON

Gyldig rapport
02.09.2022

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.

Byggcon Nord AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø og Mo i Rana, bestående av 8 dyktige takstmenn.
Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom.

Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelsen, hvor vi kontrollerer utførelsen mot gjeldende standarder og utførelse.

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Byggcon er ett registrert varemerke ®

Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstmann
02.09.2022 | BODØ

Ståle Limstrand
Uavhengig Takstmann
02.09.2022 | BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11
75 57 75 60

Rapportansvarlig
Stian Holst Andreassen
Uavhengig Takstmann
stian@byggcon.no
918 19 667

Medansvarlig
Ståle Limstrand
Uavhengig Takstmann
stale@byggcon.no
412 21 281

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

TG 2
TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

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

Eiendom omhandler 2 tomannsboliger med 4 separate leiligheter, med arealer over ett plan, krypkjeller og loft. Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Bjelkelag, vinduer og dører i trematerialer. Vegger av tømmer/plank og bindingsverk med utenpåliggende liggende kledning. Takkonstruksjon med yttertekking av A takpapp.
Beskrevne bolig er oppført i 1974. Bygningen er 48 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.
Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.
Det er ikke lagt vekt på å beskrive kosmetiske forhold i denne rapporten.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

- Alle bad står for full rennovering, det ble påvist fukt i 2 av 4 bad ved hulltaking. Det er ikke kjent om den kommer opp fra grunnvann eller om det har vært lekkasjer i rør eller lignende.
Det dusjes i dusjkabinett.

-Flere av vinduene er punkterte, innvendig kondensering og utvendig slitasje fra vær og vind.
Flere av vinduene som ikke er byttet må påregnes byttes.

-Dørene har svellinger på utvendige overflater, flere av dørene har luft mellom dørblad og karm, det renner inn vann ved rett vindretning.

-Deler av bordkledningen er byttet i forbindelse med utskiftninger av vinduer i 2015. Det ble påvist noe sprekker og svellinger i kledning, da det er ekstremt værhardt område. Det ble målt med pigger i bordkledning og ga utslag på fukt. Det regnet ekstremt mye på befaringsdagen, og har mest sannsynlig gitt utslag på fuktmålingen.

-Forøvrig endel slitasje på overflater, innredninger og tekniske installasjoner. Bygningene er i stor grad benyttet til utleie, og har generelt høyere slitasjegrad.

-Leietaker opplyser om at det er høye vannstander i krypkjeller ved flo og hardt vær.
Det bør gjøres nærmere undersøkelser og kartlegge behov for utbedringer.

-Kjøkkenene har store slitasjeskader på innredning og fronter, alle funksjonene er ivaretatt og utbedringer blir av kosmetiske forhold.

-Ildsteder, det foreligger ingen rapport fra Salten Brann, flere av ovnene er eldre kaminovner.
Det er ikke plate under sotluke, avstand fra brennbart materiale er under 30cm.
Det bør gjennomgås en rapport med Salten brann for å kartlegge tilstand på piper.

Det bør tas en utvidet elektrisk kontroll av en autorisert elektriker, da det er ukjent historikk på anlegget og flere avvik.

Området er veldig vær utsatt, det er stor slitasje på utvendige overflater.
Det må påregnes jevnlig vedlikehold på alt av utvendige overflater.

Ellers er TG2 gitt bygningsdeler som har passert over halvparten av forventet levealder.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	256 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	256 m²
Totalpris	2 400 000

Arealer

Gå til side

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Leilighet A

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	64	58	6
Sum	**64**	**58**	**6**

Leilighet B

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	64	58	6
Sum	**64**	**58**	**6**

Leilighet C

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	64	58	6
Sum	**64**	**58**	**6**

Leilighet D

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	64	58	6
Sum	**64**	**58**	**6**

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet A

- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet B

- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet C

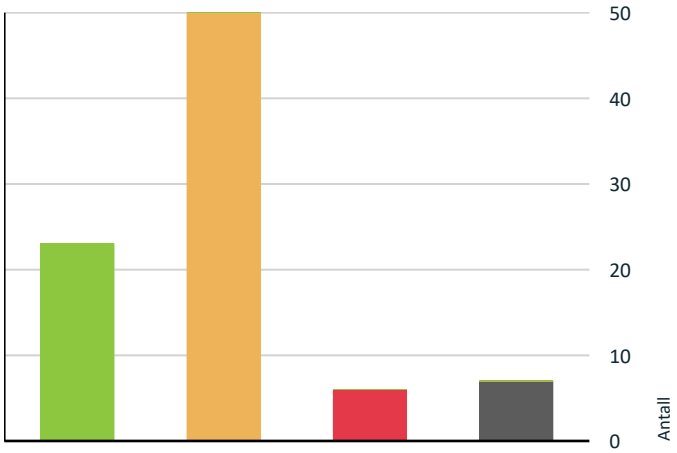
- Det foreligger ikke tegninger

Leilighet D

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

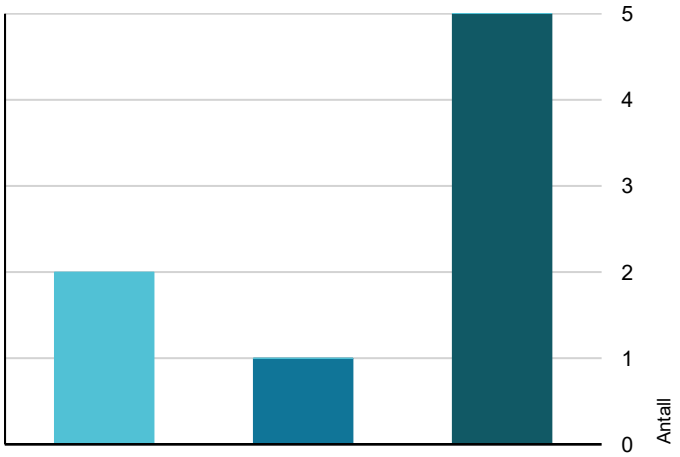
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet A

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Bad Gå til side

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader og hakk i gulv og på vegger.

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad Gå til side

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat : Under 10 000

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side
Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

35 A hovedsikring, fordelt på 5 kurser.
10, 16 og 20 ampere, skrusikringer, primært åpent el-anlegg.

Leilighet B

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Taket har passert over halvparten av forventet levealder.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Utvendig > Dører Gå til side
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Gå til side
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er ikke montert iht monteringsanvisning.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side
Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
35 A hovedsikring, fordelt på 5 kurser.
10, 16 og 20 ampere, skrusikringer, primært åpent el-anlegg.

Tomteforhold > Drenering Gå til side
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Leilighet C

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tomteforhold > Septiktank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Taket har passert over halvparten av forventet levealder.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Utvendig > Dører Gå til side
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side
Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

35 A hovedsikring, fordelt på 5 kurser.
10, 16 og 20 ampere, skrusikringer, primært åpent el-anlegg.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Leilighet D

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Generell > Bad Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad Gå til side
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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.

Utvendig > Dører Gå til side
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Innvendig > Overflater Gå til side
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader i gulv, løsnet tapet og lignende bruksslitasje.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side
Det er påvist at overflater har noe skader.

Merker etter avdrypp under vask.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

35 A hovedsikring, fordelt på 5 kurser.
10, 16 og 20 ampere, skrusikringer, primært åpent el-anlegg.

Tilstandsrapport

LEILIGHET A

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

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Vinduer
TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Kjøkkenvindu fra 2013.
Vindu på soverom relativt nytt.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.

Dører
TG 2

Ytterdør i solid treverk med glassfelt.

Balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Det er ikke tett mellom dørblad og karm.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak
• Dører må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 2

Utgang fra stue til felles altan med Leilighet A.
Balkong er målt cirka 17m².

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer
Terrasse trenger normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

INNVENDIG

Overflater
TG 2

Generell standard:

Primært Gulvbelegg, strier og malte himlingsplater.

Noen generelle overflateavvik, bruksmerker og skader.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader og hakk i gulv og på vegger.

Tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedringer/utskiftning av gulv blir av kosmetiske forhold.

Pipe og ildsted
TG 1

Det er etablert en eldre Jøtul kaminovn i stuen.

Det foreligger ingen rapport fra Salten Brann.

Innvendige dører
TG 1

Leilighetens innvendig dører er formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Generell standard:
Baderomsplater på veggene, belegg på gulv og malte himlingsplater.
Servant, toalett og dusjkabinett.

Det er observert fukt i vegg, ukjent hvor dette kommer fra.
Det må fuges i underkant av platene for å hindre fukt i å trekke inn.

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

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat : Under 10 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 2

Hvite slette kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med stålvaskmodul.
Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.

Noe småe hakk og skader på skuffer og skap.

Alle funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Tiltak
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Avtrekk
TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
TG 2

Det er avløpsrør av plast.

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

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon
TG 1

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer.
Ventilering er utført etter datidens krav,

Varmtvannstank
TG IU

Varmtvannstanken er på ca 200 liter Plassert i krypkjeller.

Elektrisk anlegg
TG 2

35 A hovedsikring, fordelt på 5 kurser.
10, 16 og 20 ampere, skrusikringer, primært åpent el-anlegg.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ukjent
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ukjent
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent
7. 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
   Ukjent
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent
9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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

På generelt grunnlag anbefales det at en autorisert elektriker går over anlegget ved eierskifte.

Tilstandsrapport

LEILIGHET B

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

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket tekket med asfaltpapp.
Taket ble besiktet fra bakkenivå.

Ukjent alder på taktekking.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Taket har passert over halvparten av forventet levealder.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke registrert noen lekkasjer eller svekkelser, taket fungerer i dag.
Konstruksjonen må holdes under oppsyn og vurderes fortløpende, eventuelle utskiftninger kan være nødvendig mtp alder.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag i sink/metall.
Det opplyses fra leietaker at nedløp blåser vekk, det må festes bedre i vegg/tak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

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

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverk i treverk, isolert etter datidens standard og byggeskikk, Stående bordkledning.
Bordkledningen ble byttet i 2015 i følge eier.

Det ble stedvis målt fuktverdier i bordkledning.
Det regnet på befaringsdagen og kan gi utslag på fuktmålingen.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

I form av jevnlig maling og vedlikehold av oppsprukket treverk.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Inspeksjonsluke i himling til loft.
loft ble ikke inspisert da det var skrudd igjen.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu byttet på soverom.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

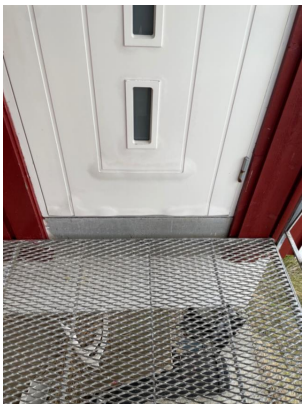
Tiltak
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.

Dører

TG 2

Ytterdør i treverk med glassfelt.
Balkongdør i treverk med 2-lags glass.

utvendige svellinger i ytterdør etter værslitasje.



Vurdering av avvik:
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra stue til felles altan med Leilighet B.
Balkong er målt cirka 17m².

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer
Terrasse trenger normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

Vurdering av avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Generell standard:

Primært Gulvbelegg, strier og malte himlingsplater.

Noen generelle overflateavvik, bruksmerker og skader.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer/utskiftning av gulv blir av kosmetiske forhold.

Pipe og ildsted

TG 1

Det er etablert en eldre Jøtul kaminovn i stuen.

Det foreligger ingen rapport fra Salten Brann.

Krypkjeller

TG 3

Krypkjeller ble inspisert via dør.
Vannstanden var høy, det var ikke mulig å gå lengre inn for å inspisere.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon. Det vil si at selv om det ikke er sett synlige skader kan det
likevel ikke utelukkes at det er skjulte skader tilstede. Erfaringer har vist at selv om ytterflater synes
tilnærmet skadefri, kan det likevel være skader innunder yttersjiktet / overflatematerialer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige dører

TG 1

Leilighetens innvendig dører er formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er i hovedsak fra byggeår.
Det fungerer til dagens bruk med dusjkabinett.
Det må/bør påregnes vedlikeohold av våtrommet for å tåle dagens krav og standard.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har eldre baderomsplater og malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomsplatene er ikke montert iht monteringsanvisning.

Tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Det må fuges i nedkant av platene for å unngå fukt trekker bak platene.

Overflater Gulv

TG 2

Vinylbelegg på gulv.
Topp membran i i dørterskel er målt over 25mm fra toppen av slukrist.
Relativt flatt gulv, ingen fall mot sluk under dusjkabinett .

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak
• Andre tiltak:
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• 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 1

Rommet har servant, toalett og badekar.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Ventilasjon

TG 2

Ventil i himling,

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Hvite slette kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med stålvaskmodul.
Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.

Noe småe hakk og skader på skuffer og skap.

Alle funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Tiltak
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Avtrekk TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør TG 2

Det er avløpsrør av plast.

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

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon TG 1

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer.
Ventilering er utført etter datidens krav,

Varmtvannstank TG IU

Varmtvannstanken er på ca 200 liter Plassert i krypkjeller.

Elektrisk anlegg TG 2

35 A hovedsikring, fordelt på 5 kurser.
10, 16 og 20 ampere, skrusikringer, primært åpent el-anlegg.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent
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? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ukjent
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
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

Tilstandsrapport

Ukjent

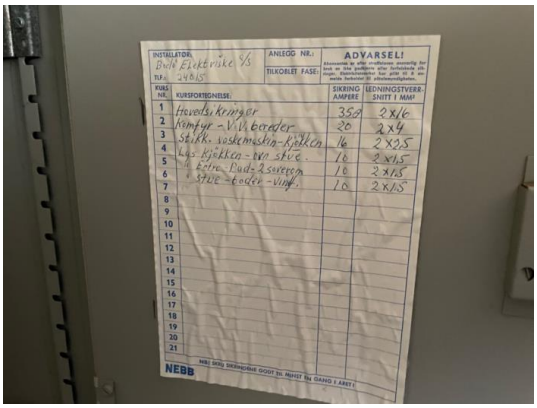
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

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

På generelt grunnlag anbefales det at en autorisert elektriker går over anlegget ved eierskifte.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn av berg.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøre

Drenering

TG 2

Drenering som opprinnelig fra byggeår

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamentert med betong
Det bemerkes at det bare er noe av muren som lar seg visuelt befare, det omtales/bedømmes ikke skjulte deler av grunnmur.

Grunnmuren har slitasje fra vær og vind, murpuss løsnet på utvendig mur.

Terrengforhold

TG 2

Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.

Vann fra havet kommer seg inn i krypkjeller og har en høy vannstand. Det bør gjøres tiltak for å hindre så mye vann av å komme inn.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Septiktank

Avløp er påkoblet komunal septiktank, tømmes regelmessig.

Septiktank er ikke inspisert.

LEILIGHET C

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

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket tekket med asfaltpapp.
Taket ble besiktet fra bakkenivå.

Ukjent alder på asfaltapapp.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Taket har passert over halvparten av forventet levealder.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke registrert noen lekkasjer eller svekkelser, taket fungerer i dag.
Konstruksjonen må holdes under oppsyn og vurderes fortløpende, eventuelle utskiftninger kan være nødvendig mtp alder.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag i sink/metall.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

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

Veggkonstruksjon

TG 2

Bindingsverk i treverk, isolert etter datidens standard og byggeskikk, Stående bordkledning.
Bordkledningen ble byttet i 2015 i følge eier.

Det ble stedvis målt fuktverdier i bordkledning.
Det regnet på befaringsdagen og kan gi utslag på fuktmålingen.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

I form av jevnlig maling og vedlikehold av oppsprukket treverk.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Inspeksjonsluke i himling til loft.
loft ble ikke inspisert da det var skrudd igjen.

Vinduer

TG 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak
• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

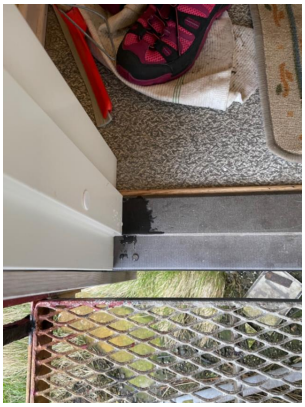
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdør i treverk med glassfelt.
Balkongdør i treverk, med 2-lags glass.



Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak
• Dører må justeres.
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra stue til felles altan med Leilighet D.
Balkong er målt cirka 17m².

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer
Terrasse trenger normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Generell standard:
Gulvbelegg, strier og malte himlingsplater.

Noen generelle overflateavvik, bruksmerker og skader.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Utbedringer/utskiftning av gulv blir av kosmetiske forhold.

Pipe og ildsted

TG 2

Det er etablert vedovn i stue, sotluke og plate under vedovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 3

Krypkjeller var låst på befaringsdagen og ikke mulig å inspisere. Basert på tidligere takst og bilder er det påvist høy vannstand i krypkjeller.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon. Det vil si at selv om det ikke er sett synlige skader kan det
likevel ikke utelukkes at det er skjulte skader tilstede. Erfaringer har vist at selv om ytterflater synes
tilnærmet skadefri, kan det likevel være skader innunder yttersjiktet / overflatematerialer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Innvendige dører

TG 1

Leilighetens innvendig dører er formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Våtrommet er i hovedsak fra byggeår.
Det fungerer til dagens bruk med dusjkabinett.
Det må/bør påregnes vedlikeohld av våtrommet for å tåle dagens krav og standard.

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromstapet/belegg på veggene og malte himlingsplater.

Noe alger på veggtapet, i overgang gulv og vegg.
Ingen spesielle symptomer på skader, men generelt må enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg.
Topp membran i i dørterskel er målt over 25mm fra toppen av slukrist.
Relativt flatt gulv, ingen fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.
• Det må foretas utbedring av avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med synlig vinylbelegg.

Begrenset tilkomst under dusjkabinett for å inspisere sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

Ventilasjon

TG 2

Ventil i himling.

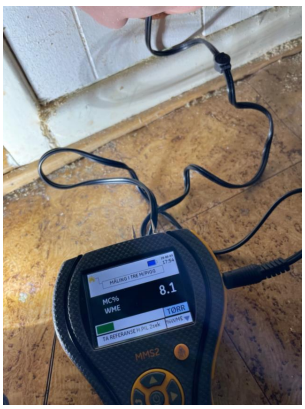
Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 2

Hvite slette kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med stålvaskmodul.
Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.

Noe småe hakk og skader.

Alle funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Tiltak
• Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

Avtrekk
TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør
TG 2

Det er avløpsrør av plast.

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

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon
TG 1

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

Varmtvannstank
TG IU

Varmtvannstanken er på ca 200 liter Plassert i krypkjeller.

Elektrisk anlegg
TG 2

35 A hovedsikring, fordelt på 5 kurser.
10, 16 og 20 ampere, skrusikringer, primært åpent el-anlegg.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ukjent
4. 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

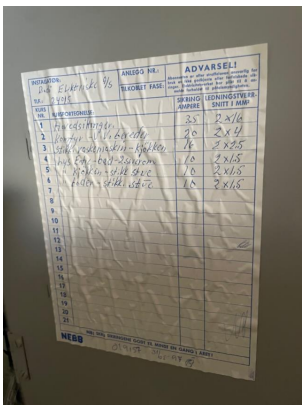
Tilstandsrapport

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent
7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. 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



Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn primært av berg.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøre

Drenering

TG 1

Drenering som opprinnelig.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fundamentert med betong

Det er utvendig slitasje på grunnmur, for det meste kun på puss. Tomten er meget værutsatt og kontinuerlig vedlikehold på utvendig mur for å unngå fukt må påregnes.

Det bemerkes at det bare er noe av muren som lar seg visuelt befare, det omtales/bedømmes ikke skjulte deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold

TG 2

Tomt med skrånende terreng. Noe variasjon i fallforhold langs boligen.

Vann kommer seg inn i krypkjeller og har en høy vannstand.
Det bør gjøres tiltak for å hindre så mye vann av å komme inn.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Septiktank

TG IU

Avløp er påkoblet komunal septiktank, tømmes regelmessig.

Septiktank er ikke inspisert.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

LEILIGHET D

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

Vedlikehold
Vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu i stue byttet i 2010.
Nytt vindu på ett av soverommene.

Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.
Punktering og mindre råtedannelse er å betrakte som naturlig ut fra alder på vinduene som ikke er skiftet .

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

Tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Ytterdør i solid treverk med glassfelt, ukjent alder.
Balkongdør i malt treverk med 2-lags glass, fra 2004.
Balkongdør var noe treg, og treger justeringer.

Rust på henglser og beslag, værslitte karmer.

Dør fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang fra stue til felles altan med Leilighet C.
Balkong er målt cirka 17m².

Spaltelagt terrassebord i impregnerte materialer
Terrasse trenger normal vedlikehold i form av pussing og maling etter behov.

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tiltak
• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Generell standard:
Gulvbelegg, malte strier og malte himlingsplater.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Skader i gulv, løsnet tapet og lignende bruksslitasje.

Tiltak
• Andre tiltak:

Utbedringer/utskiftning av gulv blir av kosmetiske forhold.

Innvendige dører

TG 1

Leilighetens innvendig dører er formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.
Justering og smøring av hengsler er å betrakte som generelt intervallmessig vedlikehold.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad i hovedsak som opprinnelig fra byggeår.
Gulvbelegg, malte strier og malte himlingsplater.

Servant, toalett og dusjkabinett.
Ventil i himling.

Baderomsbelegg har løsnet i limet og ingen fall til sluk.
Det er observert fukt i konstruksjonen.

Badet må påregnes totalrenovering.

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

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG 3

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Synlige svellinger på plater i baderomsvegg.
Det ble målt ca 24% fukt, Fuktmålingene viser at treverket er fuktig.
Det er gode vekstvilkår for råtesopp.

Kostnadsestimatet er tatt med under "generelt" på bad.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Kostnadsestimat : Under 10 000

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning
TG 2

Hvite slette kjøkkenfronter.
Laminat benkeplate med stålvaskmodul.
Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin.

Noe småe hakk og skader.
Merker etter avdrypp under vask.

Alle funksjonene er ivaretatt, eventuelle utskiftninger vil være på grunn av kosmetiske forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.
Merker etter avdrypp under vask.

Tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Avtrekk
TG 1

Mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør i plast.

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

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu/ vegg og åpningsbare vinduer. Ventilering er utført etter datidens krav,

Varmtvannstank

TG IU

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i krypkjeller.

Elektrisk anlegg

TG 2

35 A hovedsikring, fordelt på 5 kurser.
10, 16 og 20 ampere, skrusikringer, primært åpent el-anlegg.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   Ukjent historikk.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
   Ukjent

4. 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

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Ukjent, det er svimerker på belegg under panelovn.

7. 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

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

9. 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

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

11. 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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM	Markedsverdi
256 m²/232 m²	Kr. 2 400 000
4 Entré, 4 Gang, 8 Soverom, 4 Kjøkken, 4 Stuer, 4 Bad, 8 Bod	Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 4 650 000

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	**2 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 400 000**

Markedsvurdering

Golan 13 A, B, C og D omhandler to frittliggende vertikaltdelte tomannsboliger på ett plan, bygd over kjeller/krypkjeller.
Byggene er oppført ca 1974 og ble benyttet av Røst kommune som utleieboliger primært egne ansatte.
Tomannboligene inneholder hver for seg 2 stk tre-roms leiligheter på ca 64 kvm. Boligene holder normal standard, god rom og arealfordeling.
Noe bruksslitasje utfra byggeår og bruk. Eldre kjøkken og bad, med forventet slitasjegrad.
Boligen ligger sentralt til på Røst, med gåavstand til barnehage, skole, fotballbaner og flyplass. Kort vei til butikk og andre servicetilbud.
Boligene anses som markedsmessig salgbar, og som utleieboliger en kurant investering.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet A			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Leilighet A	Kr.		**1 100 000**
Leilighet B			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Leilighet B	Kr.		**1 100 000**
Leilighet C			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Leilighet C	Kr.		**1 100 000**
Leilighet D			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	800 000
Sum teknisk verdi - Leilighet D	Kr.		**1 100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 400 000**

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**250 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 650 000**

Arealer

Leilighet A

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 Etasje	64	58	6	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Bad	Bod , Bod 2
Sum	64	58	6		

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverksjenester

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:

Leilighet B

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 Etasje	64	58	6	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad	Bod , Bod 2
Sum	64	58	6		

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverksjenester

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:

Leilighet C

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 Etasje	64	58	6	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Bad	Bod , Bod 2
Sum	64	58	6		

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverksjenester

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:

Leilighet D

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1 Etasje	64	58	6	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Bad	Bod , Bod 2
Sum	64	58	6		

Kommentar

Arealmålingen er utført fysisk på stedet ved hjelp av lasermåler. Rommene defineres etter bruken på befaringstidspunkt, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter. Dvs. at innredet rom i en del tilfeller kan medtas som P-rom, selv om disse avviker fra krav i forskriftene eller ikke er byggemeldt eller søkt godkjent. Da det ikke foreligger en klar definisjon av hva som er primære rom (P-ROM) og sekundære rom (S-ROM), vil benevnelsen av hvert rom fastsettes etter takstmannens skjønn.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverksjenester

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	Tilstede	Rolle
02.5.2022	Stian Holst Andreassen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1856 RØST	7	88		0	1146.4 m²	Ambita/infoland	Eiet

Adresse

Golan 13 A

Hjemmelshaver

Ellingsen Rune Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende i etablert, rolig og meget barnevennlig lite boligområde Marka på Røst.
Gangavstand til alle servicetilbud på stedet, som dagligvarebutikk, kommunehus, lensmannskontor, skole, barnehave, eldresenter, post, m.v.
Avstand til flyplassen ca 1 km - 2 daglige avganger/ankomster Bodø og Svolvær.
Avstand til fergeleiet ca 4 km - daglige avganger/ankomster Bodø og Moskenes.
Eiendommen er beliggende i etablert boligområde med spredt bebyggelse

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig tilknyttet via privat stikkledning.

Om tomten

Tomten, som er 1146,4 kvm ihht Matrikkelen - Røst kommune, er ligger i hellende terreng, opparbeidet med oppgruset parkeringsareal, gangstier og noe plen. Øvrig areal fremstår som naturtomt. Adkomst til boligene direkte fra kommunal vei. Frisikt rundt husene, spesielt mot vest og nord

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 000 000	2013

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart			Ingen	0	Nei
Eier			Ingen	0	Nei
Grunnbokutskrift			Ingen	0	Nei
Infoland.no			Ingen	0	Nei

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 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 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 brannteknikske 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, 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 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 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 godkjennelse 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/personvernerklaering/

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/BJ9857

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