


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Hamnegata 5, 6905 FLORØ

 KINN kommune

 gnr. 202, bnr. 38, snr. 6

Markedsverdi

2 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 04.09.2024

Rapportdato: 07.10.2024

Oppdragsnr.: 19014-1045

Referansenummer: UJ1707

Autorisert foretak: Helgås Bygg & Taksering Gunnar Helgås

Vår ref: GH



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Rapportansvarlig

Gunnar Helgås

Uavhengig Takstingeniør

gh.takst@online.no

958 84 960



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Leilighet i god stand fra 2013, med mindre tegn til slitasje, enkelte hakk i parkett uten at det er spesielt sjenerende. God gjennomgående standard fra byggeår, med rikt med garderobe i soverom og gang, og stor egen bod/vaskerom rett over gang 8,9m².

Ok plassering i bygget, og nærhet til alle fasiliteter i Florø. Her anbefales å lese grundig gjennom tilstandsrapporten, for å selv gjøre seg opp et bilde på påregnelige tiltak før eller senere, alt an på kjøpers krav til komforte og tanke for bruk over tid.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Dør til leilighet og bod fra gang synes å være av B30/EI30 brannklasse.

Balkongdør har påvist noe rust på hengsler, som må få en omgang avrust og, behandling og smøring.

7,65m² målt balkong målt innenfor rekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Med naturparkett lagt flytende.

Radon: Det er normalt ikke å måle fareverdier opp i etasjene, Plassering i område med moderat rdongass i grunnen under tiltaksgrænse.

Gjelder garasjeanlegg og garasjeplass.

Trapp: I fellesoppgang der det også er heis. dette er gjenstand for sameiets vernerunde, og er ikke denne seksjon sitt ansvar alene.

Innvendige dører: Formpresset 3 fyllinger hvitmalt profilert.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Dusj/Wc/vask

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert normalt trygge materialvalg, og bra til mindre bra fall til sluk prøvet med både laser og klinkekulemetoden.

Dusjvegg buet, badersinnredning 120cm, veggklosett, fliser gulv og badersplater vegg. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført vanlig fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til.

Dusjhjørne mot brannskille og trapperom er det fuktsøkt mot vegg med fuktindikator, uten at det gjorde utslag. Det gjorde til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig. Og det er sett i rørskap god tilstand rør i rør anlegg.

27mm fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Slik innenfor krav.

Om lekkasje skjer i sone ved vaskemaskin vil det kunne stå dam ved klosett, og det vil gå tid fr det når sluk, dette prøvd med klinkekulemetoden, og målt med laserniveller viser 14mm fall fra gulv ved dørterskel/ved vaskemaskin til ved veggklosett.

Ut fra byggeår, er det rimelig å regne med smøremembran uten at det er direkte godt å få registrere/dokumentere, siden det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det har nå holdt tett i 11år, og har ingen tegn til skadeutvikling.

Det var ikke krav til drenerende mot våtrom for skjult sisterner, for veggmontert klosett på byggetidspunktet.

Dusjgarnityr har 2 dusjhoder vanlig og jungel.

3 lysspotter og 2 høyttalerpunkt i tak.

Avtrekk fra våtrom og kjøkken, og tilluft i stue, soverom og ev. gang.

Fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til, uten at det gav utslag negativt. Og det samme overflater i dusjdel har ingen indikasjoner på fukt i konstruksjon. Grunn nok til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig. Også av at våtrom er av alder 11år, der alder i seg selv kan være et avvik, avhengig av utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Norema Hvitmalt MDF takhøy m/bøylehåndtak og glass/vitrineskap med glasshyller og ledlys. Sjøppelsortering i kjøkkenbenk
Integrerte hvitevarer: Siemens kjøl/fryskap med noe knirk i hengsler, Siemens koketopp og stekeovn med etablert komfyrvakt, Om monteringsanvisning for stekeovn og eller koketopp sier det skal være bedre ventilasjon for produktene, så er det pr definisjon forskriftkrav. Normalen er at det ved induksjonstopp må monteres ventilering ned bak gjennom i bakkant av plateskuff til sokkelrom, og med ventilrist høyt i sokkelfront, slik som gjøres ved kjøl/frysskap integrert.

Siemens oppvaskmaskin. Microbølgeovn og godkjent montert ventilator.

Om monteringsanvisning for stekeovn og eller koketopp sier det skal være bedre ventilasjon for produktene, så er det pr definisjon forskriftkrav. Normalen er at det ved induksjonstopp må monteres ventilering ned bak gjennom i bakkant av plateskuff til sokkelrom, og med ventilrist høyt i sokkelfront, slik som ved integrert kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Normalen er plast, men i slike prosjekt er det og registrert at støpejernsrør blir nyttet, uten at det er mulig å registrere direkte.

Balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft i soverom og stue.

Det er montert luft til luft varmepumpe Toshiba. Montering er korrekt ut fra byggeår, men det er komnt ny gjeldende forskrift fra 2014, der tilkobling skal løses med sikkerhetsbryter.

dette kan anbefales gjort gjennom sameiet for beste pris der også de øvrige leiligheter får den oppgradering.

Calliganlegg fra inngang 1.etg. til hver leilighet. Elanlegg med automatsikringer.

Brannslukningsapparat, røykvarslere.

Rømningsvei, det er montert utvendig sprinkling mot pusset og malt betongfasade, og tanke for skjerpet rømningsikkerhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er 100% utbygget med bygningen, med inngangsforhold i sør og vest, med garasjeanlegg som en underetasje dels under bakke, her denne enhet har garasjeplass nr. 8 i SØ romslig plass.

Det er snarvei til buss og båtterminal via kai, og slik meget kort for kollektiv transport.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	76 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	2 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

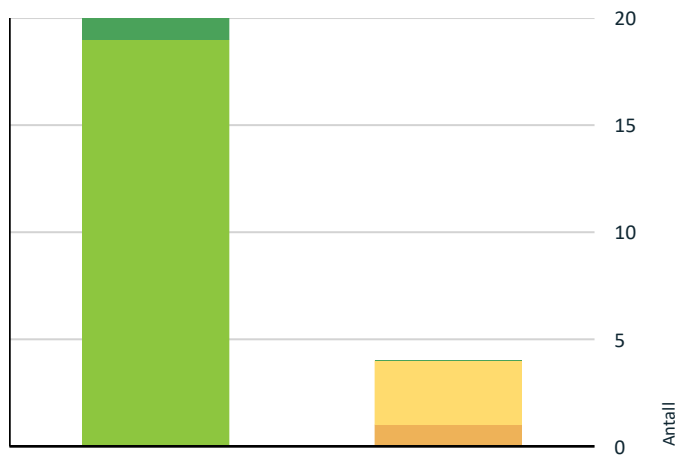
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger sett via annet leilighetssalg.

Sammendrag av boligens tilstand

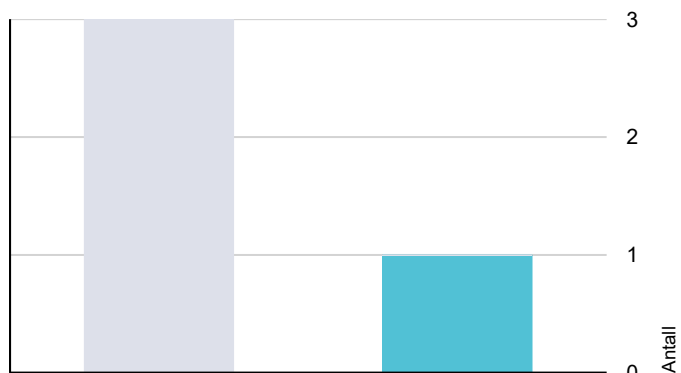
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er en tilstandsrapport med verdi, så langt mulig sett til sammenlignbare salg. Bygger på enkel visuell undersøk i møblert leilighet, uten destruktive inngrep/flytt av inventar, og tar ikke sikte på å avdekke skjulte feil og mangler i lukkede konstruksjoner, utenom der det er åpenbart å omhandle det.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje 3 > Dusj/Wc/vask > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer



Ikke montert beslag i underkant, og er prisgitt godt lagt tilbaketrukket fuge, og del lite fall ut.

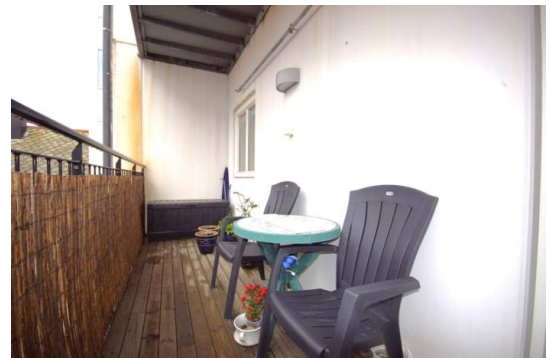
! TG 1 Dører

Dør til leilighet og bod fra gang synes å være av B30/EI30 brannklasse. Balkongdør har påvist noe rust på hengsler, som må få en omgang avrust og, behandling og smøring.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

7,65m2 målt innvendig innenfor rekkverk.



Noe slitt balkonggulv av terrassebord.

Tilstandsrapport



Smal utsikt til indre hav og havneterminalen. Snarvei fra utgang via kai mot buss-og båtterminal.



utsikt til indre gårdsrom hotell og Haavebua.

INNVENDIG

TG 1 Overflater



Fliser på gulv i Dusj/Wc/Vask rom.



Naturparkett i alle øvrige rom.



Våtromsbelegg i bod/vaskerom.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Med naturparkett lagt flytende.

TG 2 Radon

Det er normalt ikke å måle fareverdier opp i etasjene, Plassering i område med moderat rdongass i grunnen under tiltaksgrense.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Om bolig skal leies ut er det generelt sagt at en skal kjenne til verdier, og kunne opplyse om den.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gjelder garasjeanlegg og garasje plass.

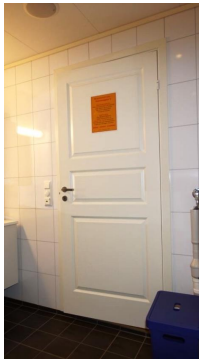
TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

I fellesoppgang der det også er heis. dette er gjenstand for sameiets vernerunde, og er ikke denne seksjon sitt ansvar alene.

! TG 1 Innvendige dører

Formpresset 3 fyllinger hvitmalt profilert.



Formpresset hvitmalt profilert.

VÅTROM

ETASJE 3 > DUSJ/WC/VASK

Generell

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det er registrert normalt trygge materialvalg, og bra til mindre bra fall til sluk prøvet med både laser og klinkekulemetoden. Dusjvegg buet, baderomsinnredning 120cm, veggklosett, fliser gulv og baderomsplater vegg. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført vanlig fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til.

Dusjhjørne mot brannskille og trapperom er det fuktsøkt mot vegg med fuktindikator, uten at det gjorde utslag. Det gjorde til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig. Og det er sett i rørskap god tilstand rør i rør anlegg.



ETASJE 3 > DUSJ/WC/VASK

! TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE 3 > DUSJ/WC/VASK

! TG 1 Overflater Gulv

27mm fall fra gulv ved dørterskel til topp slukrist. Slik innenfor krav. Om lekkasje skjer i sone ved vaskemaskin vil det kunne stå dam ved klosett, og det vil gå tid fr det når sluk, dette prøvd med klinkekulemetoden, og målt med laserniveller viser 14mm fall fra gulv ved dørterskel/ved vaskemaskin til ved veggklosett. Det vil trygge noe om en setter stengekrane ved vanntilkobling vaskemaskin, slik vil en ikke ha konstant vanntrykk på vannslanger, og en form for lekkasjesikring i seg selv.

Tilstandsrapport



Det vil trygge noe om en setter stengekrane ved vanntilkobling vaskemaskin, slik vil en ikke ha konstant vanntrykk på vannslanger.

ETASJE 3 > DUSJ/WC/VASK

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ut fra byggeår, er det rimelig å regne med smøremembran uten at det er direkte godt å få registrere/dokumentere, siden det ikke er fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Det har nå holdt tett i 11år, og har ingen tegn til skadeutvikling.

Vurdering av avvik:

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



ETASJE 3 > DUSJ/WC/VASK

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det var ikke krav til drenerende mot våtrom for skjult sistene, for veggmontert klosett på byggetidspunktet. Dusjgarnityr har 2 dusjhoder vanlig og jungel. 3 lysspotter og 2 høyttalerpunkt i tak.



Dusjvegg.



Klosett på vegg.

Tilstandsrapport



120cm baderomsinnredning.



Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE 3 > DUSJ/WC/VASK

! TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra våtrom og kjøkken, og tilluft i stue, soverom og ev. gang.

ETASJE 3 > DUSJ/WC/VASK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling med fuktindikator der det er mulig å komme til, uten at det gav utslag negativt. Og det samme overflater i dusjdel har ingen indikasjoner på fukt i konstruksjon. Grunn nok til at bore hull ble valgt bort, da andre visuelle og dyptgående registreringer fann det unødvendig. Også av at våtrom er av alder 11år, der alder i seg selv kan være et avvik, avhengig av utførelsen.

KJØKKEN

ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN M/UTGANG BALKONG.

! TG 1 Overflater og innredning

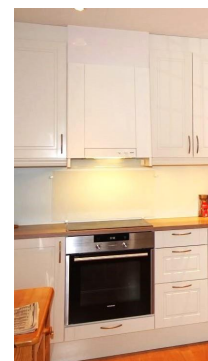
Norema Hvitmalt MDF takhøy m/bøylehåndtak og glass/vitrineskap med glasshyller og ledlys. Sjøppelortering i kjøkkenbenk
Integrerte hvitevarer: Siemens kjøl/fryskap med noe knirk i hengsler, Siemens koketopp og stekeovn med etablert komfyrvakt, Om monteringsanvisning for stekeovn og eller koketopp sier det skal være bedre ventilasjon for produktene, så er det pr definisjon forskriftkrav. Normalen er at det ved induksjonstopp må monteres ventilering ned bak gjennom i bakkant av plateskuff til sokkelrom, og med ventilrist høyt i sokkelfront, slik som gjøres ved kjøl/frysskap integrert. Siemens oppvaskmaskin. Microbølgeovn og godkjent monteret ventilator.



ETASJE 3 > STUE/KJØKKEN M/UTGANG BALKONG.

! TG 1 Avtrekk

Om monteringsanvisning for stekeovn og eller koketopp sier det skal være bedre ventilasjon for produktene, så er det pr definisjon forskriftkrav. Normalen er at det ved induksjonstopp må monteres ventilering ned bak gjennom i bakkant av plateskuff til sokkelrom, og med ventilrist høyt i sokkelfront, slik som ved integrert kjøleskap.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

! TG 1 Avløpsrør

Normalen er plast, men i slike prosjekt er det og registrert at støpejernsrør blir nyttet, uten at det er mulig å registrere direkte.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft i soverom og stue.

! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er montert luft til luft varmepumpe Toshiba.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det avhenger av servicegraden, vedlikehold, filterskift og riktig bruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Inndel



Utedel



! TG 2 Varmtvannstank

Montering er korrekt ut fra byggeår, men det er komt ny gjeldende forskrift fra 2014, der tilkobling skal løses med sikkerhetsbryter. dette kan anbefales gjort gjennom sameiet for beste pris der også de øvrige leiligheter får den oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tanken her er tilkoblet direkte med støpsel i stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Andre installasjoner

Callinganlegg fra inngang 1.etg. til hver leilighet.

! TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Elanlegg med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2013

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

Ja

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

Ja Det er ikke fremlagt, men det må regnes med foreligger fra installatøren.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Anlegget er dimensjonert ut fra bruken, om en belaster kurser etter toleevne vil det fungere godt.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

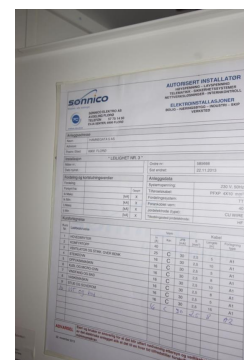
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Overflatisk, visuell registrering, uten direkte funksjonstesting. Anlegg normalt dimensjonert ut fra bruken.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat, røykvarslere. Rømningsvei, det er montert utvendig sprinkling mot pusset og malt betongfasade, og tanke for skjerpet rømningsikkerhet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er til enhver tid eiers ansvar å ha anerkjent plassert

Tilstandsrapport

brannslukningsapparat.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er til enhver tid eiers ansvar å ha montert røykvarslere på anerkjent sted og med rutinemessig årlig skift av batteri, alternativt seriekoblet system.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/51 m²

Boligbygg med flere boenheter : Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 750 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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

2 750 000

Konklusjon markedsverdi

2 750 000

Markedsvurdering

I sameiet Hamnegata 5 med fasade øst 2-roms leilighet seksjon nr. 6, her mot hotell Quality og med smal utsikt til havna fra 7,6m² overbygget balkong.

Utsikt over dels bolig-og forretningsområde mot Florø sentrum, i kort gangavstand til alle fasiliteter.

Kort vei til rikt med turmuligheter i nærområdet Lilleåsen, Storeåsen, mot Kystmuseet og Sørstrand, eller en stripe ut til Havreneståa via Nordnesvegen.

Kort til barnehage, barne-og ungdomsskule og videregående skule. Alt i alt er Florø en god plass å vokse opp, med korte avstander til alt og alle.

I hensyn plassering i bygget, solforhold selv om en har tilgang takterrasse., og egen garasje plass nr. 8.

Det er vurdert markedsverdi sett opp mot sammenlignbare salg og grunnlag. Sist år 2023 regnskap gav andel felles gjeld kr.5.133,-, og felles formue feks. avsetning til vedlikehold kr. 13.475,-

Beregninger

Årlige kostnader

Eiendomsskatt og kommunale avgifter vann, avløp og tilsyn.	Kr.	15 444
Renovasjon NOMIL	Kr.	3 383
Felleskostnad til sameige, bygningsforsikring, avsetting vedlikehold, forr fører, felles strøm, div. vaktmestertjeneste og vask.	Kr.	14 880
Ettersyn/vedlikeh. røykvarsling, brannsl.app. ligger trolig til sameiet, som og har utvendig sprinkelanlegg, calling og heis. Det ellers er ventilasjonsanlegg, luft til luft varmepumpe. Anslag.	Kr.	900
Vedlikeholdskostnader innvendig etter eiers egen prioritering/ta høyde for dette, gjerne iht. "livssykluskostnader for bygninger". Anslag.	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	40 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 770 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 770 000

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.	100 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000

Kommentar

Andel prosjektkostnad, tomt og infrastruktur/tilknytningsavgifter mm. I tomteverdi inngår grunnkjøp, tilknytningsavgifter, vann, kloakk, strøm, internett, havnedel/kaifront, vei/avkjørsel, trafikkareal, Tilgang takterrasse, gjesteparkering og kaifront for å anlegge b"åt for kortere tids

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

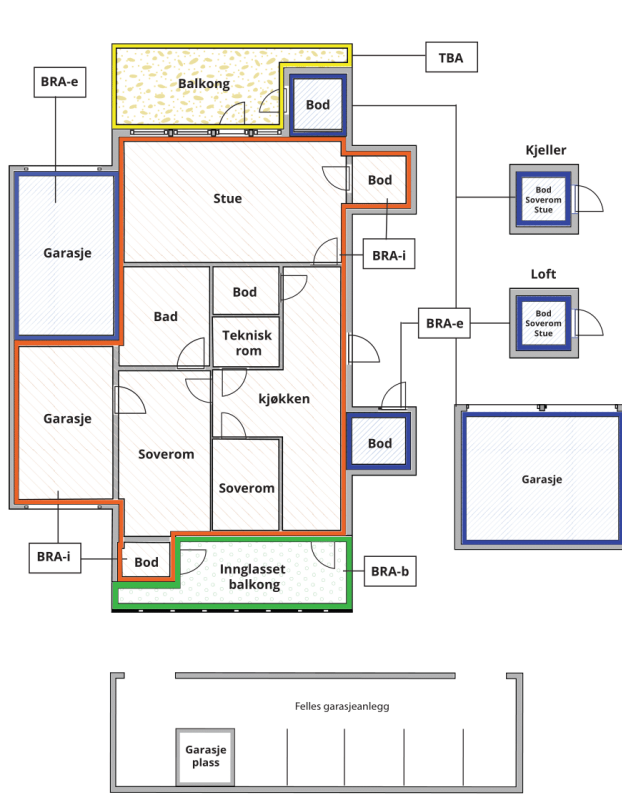
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 3	51	9		60	8
Underetasje i SØ		16		16	
SUM	51	25			8
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Gang/garderobe , Dusj/Wc/vask, Stue/kjøkken m/utgang balkong., Soverom	Bod/vaskerom	
Underetasje i SØ		Garasje plass i fellesanlegg	

Kommentar

Åpent areal er balkong målt innvendig til 7,65m² netto og avrundet til 8 i oppstilling.

Eksternt bruksareal Bra er bod rett over gangen fra leilighetens hoveddør mot felles gang, den bod/vaskerom med varmtvannstank der er målt innvendig til 8,9m², våttrom, rom med sluk.

I tillegg har leiligheten garasje plass i 1.etg. innerst i SØ, en romslig plass målt bredde 2,89 ved merke fremme, og vegg-søyle 2,847m areal ca.15-16m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger sett via annet leilighetssalg.

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

Kommentar: Garderobeskap montert.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	51	9

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det kan diskuteres hvorvidt den eksterne bod innredet som våtrom er sekundærareal eller P-rom, men ut fra at leiligheten har ett soverom og størrelsesmessig innenfor med de 51m2, for 2-roms leilighet vil det ikke ha større betydning på arealopplysning, selv om det er et godt og viktig areal den bod/vaskerom/disponibelt og innredet areal..

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2024	Gunnar Helgås	Takstingeniør
	Bente Grønnevik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4602 KINN	202	38		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Hamnegata 5

Hjemmelshaver

Grønnevik Bente

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

I sameiet Hamnegata 5 med fasade øst leilighet her mot hotell Quality og med smal utsikt til havna fra 7,6m2 overbygget balkong.

Utsikt over dels bolig-og forretningsområde mot Florø sentrum, i kort gangavstand til alle fasiliteter.

Kort vei til rikt med turmuligheter i nærområdet Lilleåsen, Storeåsen, mot Kystmuseet og Sørstrand, eller en stripe ut til Havreneståa via Nordnesvegen.

Kort til barnehage, barne-og ungdomsskule og videregående skule. Alt i alt er Florø en god plass å vokse opp, med korte avstander til alt og alle.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, til felles utrom i vest, der er inngang til trapp og heis, samt innkjørsel til garasjeanlegg.

Det er 7 gjesteparkeringsplasser på sørside av Hamnegata, og det er mulighet å legge båt til kai front i nord for kortere tidsrom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, og naboskap hotell, og forretning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, inngangstram, og denne leilighet har 7,6m2 egen balkong mot øst, og tilgang til stor felles takterrasse i 5.76.etasje. .

Tinglyste/andre forhold

Vedtekter i sameiet, og de faste kostnader knytta til fellesforhold, som betales over den faste månedlige kostnad, der det og skal være avsetning til vedlikehold.

Det er opplyst om 7 gjesteparkeringsplasser på sørside av Hamnegata parkeringsplass der. Det er og båt plass til kai i nord, for kortere tid.

Viktig å sette seg inn i regelverk knytta til gjesteparkering og båt plass(kaiplass).

Mandat

Å utføre tilstandsrapport med verdi.

Forkjøpsrett

Etter vanlig praksis kan en i sameiet tre inn på høyeste bud, men kan eie kun 2 seksjoner.

Bebyggelsen

Eierseksjon i sameige Hamnegata 5. Støpt fundament mot faste komprimerte masser. Støpt 1.etg. omslutter garasjeanlegg og mot leiligheter og trappeoppgang på det planet. Videre med etasjeskille i elementdekke, mot søyler og drager i betong. Isolerte veggelementer i betong oppover i etasjene, og tilsvarende drager og søyler bærer nye etasjerDenne registrering er sannsynlig ikke helt utfyllende av årsak som møblering, tilgjengelighet hulrom og opplysninger. Men gir en grov indikasjon på merknader til eiendommen/bygning. Det er registrert ingen åpenbar grunn til ytterlig undersøk, og fuktsøkt med indikator uten at det er registrert fukt.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 671 000	2023	70% gir grunnlag kr. 1169.700,- x 3,3promille = kr. 3.860,-

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 365 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2024		Gjennomgått		Nei
Kjøpekontrakt		Fra da den ble kjøpt.	Gjennomgått		Nei
Eier		opplysninger, og påvist garasje plass innerst SØ.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	03.09.2024	Ordre og avtale.	Gjennomgått		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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/UJ1707>

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