

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Nordkappgata 17, 9750 HONNINGSVÅG

 NORDKAPP kommune

 # gnr. 8, bnr. 130

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 27.06.2024

Rapportdato: 22.07.2024

Oppdragsnr.: 12116-1349

Referansenummer: HS1978

Autorisert foretak: Mester Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Hansen

Vår ref: V-1807



Mester Nord



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Mester Nord AS

Mester Nord AS er en godt etablert takstbedrift, og vårt kontor ligger i Hammerfest sentrum i 5. etasje på Nissensenteret. Øvrig kontakinformasjon og opplysninger om Mester Nord finnes på vår hjemmeside www.mesternord.no

Daglig leder Bjarne Hansen har bakgrunn som snekker og utdannet tømrmester, og erfaring som Bygningsakkyndig fra 2005. Mester Nord AS er tilknyttet takstorganisasjon Norsk Takst og har sertifiseringer innen verditaksering, tilstandskontroller, skade- og naturskadetaksering, uavhengig kontroll, reklamasjonsrapporter og byggeoppfølging. Vårt kontor er bemannet på dagtid fra 08.00-16.00 av saksbehandler Irina, som bistår og veileder våre kunder. Vår visjon er Din trygghet er vårt ansvar. Bedriftens kvalitetsmålsetning er at vi til enhver tid skal produsere gode takstprodukter og levere tjenester som er i tråd med god takseringsskikk samt etiske retningslinjer.



Rapportansvarlig

Bjarne Hansen

Bjarne Hansen
Uavhengig Takstingeniør
bjarne@mesternord.no
959 25 753



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:

Frittliggende horisontaldelt tomannsbolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1949 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1969. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:

Grunnmur registreres det flere riss- og brudd i mur. Boligens drencsystem i fra byggeår og alder medfører forventet svekkelse av drencsystem. Ved befaring avdekkes det svekkelser og innsig av grunnvann i kjeller. Det må påregnes at boligens drencsystem står for utskifting. Yttertakkonstruksjon oppført uten luftespalte langs raft og manglende ventiler i gavel og konstruksjon anføres med redusert gjennomgående lufting. Takteking elde montasje fra byggeår. På bakgrunn av alder må det påberegnes at teking/undertak har svekkelser, særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsone. Ved befaring avdekkes det fuktros i taktro i avgrensede områder. Tilbygg ved inngangsparti svekket konstruksjon og med utett yttertak. Ved befaring registreres det fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Vinduers isolerglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca. 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. På bakgrunn av alder må det i tiden fremover kunne forventes punkteringer. Våtrom underetasje og 2.etasje elde konstruksjon fra byggeår. Våtrommene må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrom 1.etasje nyer montasje med belegg og våtromsplater. Det avdekkes ufagmessig utførelse samt skadeutvikling. Større andel av teknisk anlegg som vannrør i kobber og avløpsrør er fra byggeår og med redusert gjenværende funksjonstid. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport. Egenerklæringsskjema er ikke vedlagt i denne rapport. Manglende egenerklæringsskjema gir mangelfull og begrenset informasjon om boligens historikk. Øvrig påpekes det at deler av boligen er ikke tilstrekkelig besiktiget på grunn av oppstabelt løssøre.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal. Takteking av type plane eternittplate på underliggende opplektring. Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plast. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt i tillegg vindu med koblet glass. Verandadører med furu karm og dørblad med 2-lag isolerkvalitet i glass, samt dører ytterdører med koblet glass. I 1.etasje har bygningen ytterdør i hvit fabrikk malt utførelse. Veranda med utgang fra 2.etasje oppført med yttertak av sperrekonstruksjon, taktrobord og dekke er tekket med papp, samt rekkverk i furu malt utførelse. Veranda danner yttertakkonstruksjon over innredet areal. Isolasjonsgrad ikke kjent. Garasje oppført som tilbygg til boligen med betongavrettet puss på grunn. Grunnmur i betonghulstein samt yttertak med plasstøpt betongdekke og flatt tak. I front garasjeport i furu malt utførelse.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Innvendig er det gulv med parkettlaminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater, samt innvendige tak har malte plater og trepanel. Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn. Innvendig har boligen malte glatte dører kombinert med nyere dører med formpressede dørblader. Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe og helbeslag over yttertak. Innvendig vedovn og sotluke/feieluke. Rom under terreng med innvendige overflater med belegg på gulv samt innvendige vegger har plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Primære konstruksjoner med betongavrettet puss på grunn uisolert samt uten fuktsperresjikt. Areal med innvendig utforet konstruksjon mot grunnmur. I tillegg er deler av areal med oppforet tilfarergulv på betongdekke.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad 2.etasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Gulvflater med avrettet puss malt utførelse samt innstøpt jernsluk i gulv. Veggflater med keramiske fliser og vinyltapet. Innvendig tak med malt glassfiberstrie. Sanitærutstyr med servant, wc og badekar. Manuell ventilering via veggventil i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater og innvendig tak har mdf-plater. Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom underetasje:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Overflater med betongavrettet puss på grunn samt innstøpt jernsluk i gulv. Innvendige vegger med malt puss. Innvendig tak med malte eternittplate. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i plast. Manuell ventilering med veggventil i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

2.etasje : Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkken 1.etasje: Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Underetasje hybelkjøkken kombinert innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med wc og servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. I tillegg vannrør i plast type «rør i rør» system med fordelerskap i underetasje. Vannrør i kobber hovedsakelig fra byggeår, samt vannrør i plast nyere montasje. Det er avløpsrør av plast og elde soilrør. Boligen har naturlig ventilasjon via vegg- og vindusventiler. Det er installert fyrkjele men fyrkjele er ikke i drift. Varmtvannstanken er på 281 liter. Sikringsskap med automatsikringer og åpent fordelingsnett i boligen. Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn og det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Boligens drencsystem er i fra oppføringsåret til boligen i 1969. Boligens drencsystem etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Bygningen ligger i hellende terreng. Utvendige avløpsrør er av elde soilrør. Utvendige vannledninger er av elde galvaniserte jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 1969. Det er oljetank i glassfiber montert over bakkenivå på eiendommen. Alder på oljetank er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	267 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	267 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

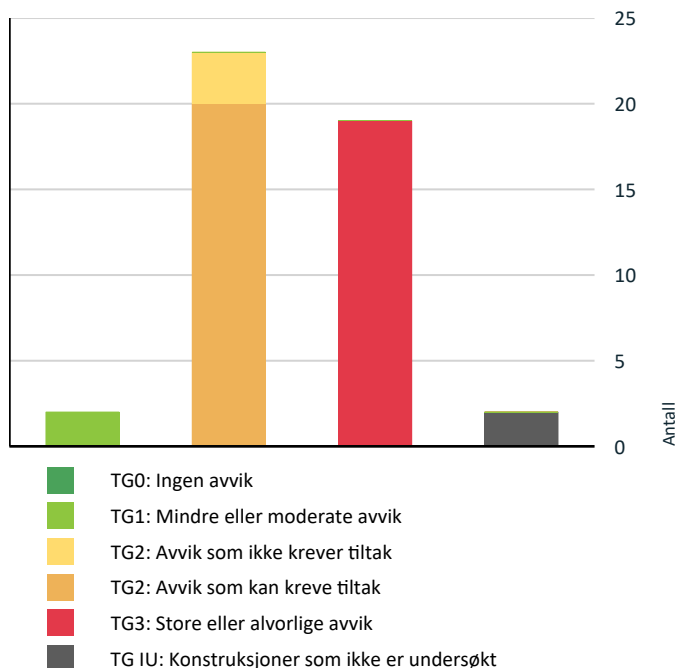
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

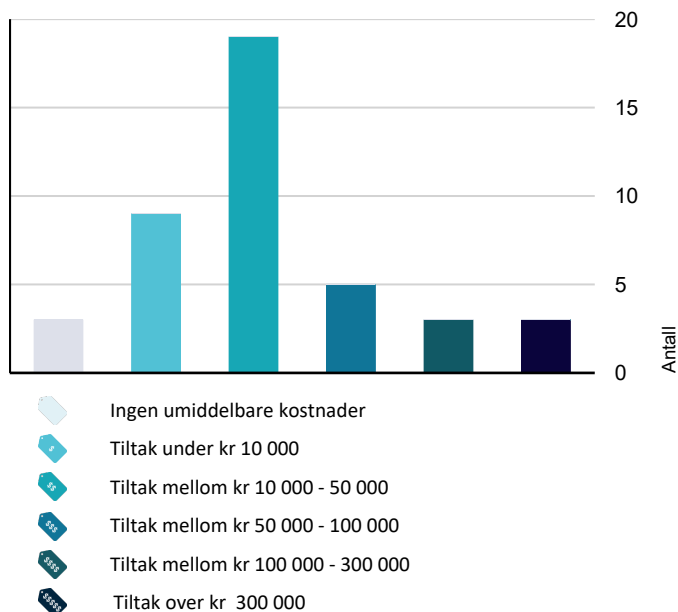
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:

Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:

Generell bruksslitasje fra normal bruk over tid som er synlig, vil ikke bli anført som egne punkter på de respektive overflatene. Videre vil slike synlige forhold ikke kunne forventes å være spesifisert i denne rapporten. Beskrivelser av skjulte konstruksjoner er basert på erfaringsmessig byggeskikk fra byggetiden. Slike beskrivelser kan inneholde avvik, og det tas derfor forbehold. Ved befaring er det ikke framlagt dokumenter som beskriver disse forholdene. Oppmålte arealer er utført mot de innvendige veggflatene av ytterveggene (BRA). Før rapport tas i bruk skal den være kontrollert av eier/representant. Tilbakemeldinger på eventuelle feil tilknyttet framstilling av fakta og opplysninger om eiendommen må gis før rapporten tas i bruk. Dersom takstrapporten tas i bruk uten endring, ansees rapporten som akseptert med dens framstilling av fakta og innhold.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1969

Anvendelse

Boligformål

Standard

Bygningsmassene er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret.

Vedlikehold

Det er ikke utført noen særlige påkostninger på boligen foruten generelt vedlikehold. Bygningens konstruksjoner har alder hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det må derfor påregnes kostnader for oppgradering av boligens enkelte konstruksjoner. Husets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes feil og mangler.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Ukjent byggeår.

Kommentar

Byggeåret er i henhold til infoland.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av type plane eternittplate på underliggende opplektring. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking elde montasje fra byggeår. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av markant slitasje samt skade registrert langs takfot vestfasade. I tillegg markant omfang av korrosjon på mønebeslag. Beslag mangler langs takfot. Erfaringsvis viser det seg at takteking med skiferstein- og eternitt kan over tid skjule skade i konstruksjonene/taktro.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.

Det må påregnes kostnader for utskifting av takteking og undertak. Ved utskifting av eternitt. Eternittplater inneholder asbest. Dette er miljøbelastet avfall ved eventuell utskifting. Stedlig Arbeidstilsyn har retningslinjer for håndtering av dette.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Taktekking med markant slitasaje.



Skade på takteking ut mot takfot.

TG 3 Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

I henhold til Sintef byggedetaljblad 700.320 er intervall for vedlikehold og utskifting av takrenner og nedløp i plast 20-30 år. På bakgrunn av alder må det forventes redusert gjenværende funksjonstid. Langs vestfasade avdekkes det heng på takrenne og skade på rennekroker. Taknedløp sørfasade uten utkast og bortledning av vann fra grunnmur. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av skade på takrenne og nedløp østfasade.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Andre tiltak:
- Nye renner og nedløp må monteres

Det må påregnes kostnader for utskifting av takrenner og nedløp.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Heng på takrenne og skade på rennekroker.



Taknedløp sørfasade uten utkast og bortledning av vann fra grunnmur.



Østfasade skade på takrenne og nedløp.

Tilstandsrapport

TE 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Erfaringsvis bør det påberegnes at fuktsperre og vindsperre har noe svakheter særlig ved gjennomføringer og overganger. Langs avsluttede kledning avdekkes det manglende klemløker, som vil medføre til luftlekkasje inn i konstruksjon. I tillegg manglende musesperre i underkant kledning.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Ytterligere undersøkelse kan foretas med termografi for nærmere indikasjon på tilstand. Musesperre må etableres samt overgang langs avsluttende vindsperre må utbedres. I tillegg må det påregnes utskifting av enkelte bord inkludert ny overflatebehandling av trevirke.



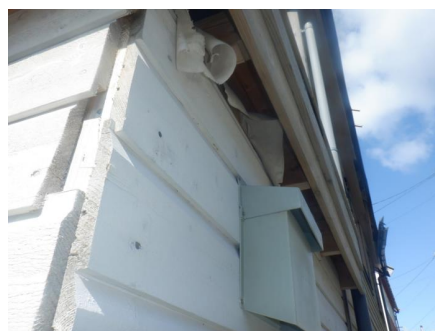
Manglende musesperre samt vindsperre er ikke klemt med klemløker.



Åpen vindsperre som vil medføre til trekk inn i konstruksjon.



Vestfasade registreres svekkelse og spredte råteskader.



Åpen vindsperre som vil medføre til trekk inn i konstruksjon.

TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak oppført som følger: Saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperre og taktrobord. Konstruksjon oppført med kaldloft over innredet areal.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Manglende ventiler/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Konstruksjon med svak isolasjonsgrad kombinert med svak lufting, er sannsynlig for at kondensering på loft kan oppstå under spesielle inntruffet værphenomen. Det registreres flere områder med fuktskjolder i yttertak og med økt intensitet ved gjennomføringer i yttertak. Ved befaring måles det ingen unormale fuktverdier. Men vær oppmerksom på endringer som kan oppstå uforutsatt. Deler av takkonstruksjon er gjenbygget og innsyn derfor ikke mulig. Utvendig registreres det at vindski- og vannbord er ute av posisjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Økt gjennomgående lufting må opprettes i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad. Fuktskjolder i yttertak må sees i sammenheng med elde tekking som står for utskifting. I tillegg må det påregnes at vindski- og vannbord må rettes opp eller skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Redusert gjennomgående lufting av yttertakkonstruksjon.



Vindski- og vannbord ute av posisjon.



Fuktskjolder i taktro rundt gjennomføring i yttertak.



Fuktskjolder i taktro. Ved befaring måles det ingen unormale fuktverdier.

📍 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt i tillegg vindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Aldersbestemt slitasje hengsler/vridere samt overflater, og utvendig avdekkes det malingslitte karmen. Isolerglassfunksjon har etter fleste betraktninger ca 15-20 år gjennomsnittlig funksjonstid. Eksisterende vinduer har oppnådd denne funksjonstid. Vannbrett over vindu mangler og montering er ikke i henhold til Sintef byggedetaljblad 523.701. Vannbrettbeslag og vannbrett over vinduet kan sløyfes når vinduet ligger rett under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

På bakgrunn av alder må det i tiden framover kunne forventes punkteringer. Det betyr ikke at vinduer umiddelbart må skiftes. Vinduene vil fortsatt kunne fungere som isolerglass, men at tiltakende dugging mellom glassene vil kunne oppstå. Det må påregnes at vinduer står for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

📍 TG 2 Dører

Verandadører med furu karm og dørblad med 2-lag isolerkvalitet i glass, samt dører ytterdører med koblet glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av høy aldersbestemt slitasje og utsatt vedlikehold over tid. Det registreres i tillegg sprukne glass og utett mellom karm og dørblad. Dørblader mot karm og utvendig registreres det at vannbrett over verandadører mangler. Montasje er ikke i henhold til Sintef byggedetaljblad 523.701.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TC 2 Dører - 2

I 1.etasje har bygningen ytterdør i hvit fabrikkmalt utførelse.

Årstill: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av manglende omramming og tetting rundt dør. I tillegg kniper dørblad noe mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ytterdør må justeres samt ferdigstille omramming- og tetting rundt dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Omramming og tetting rundt dør er ikke ferdigstilt.

TC 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra 2.etasje oppført med yttertak av sperrekonstruksjon, taktrobord og dekke er tekket med papp, samt rekkverk i furu malt utførelse. Veranda danner yttertakkonstruksjon over innredet areal. Isolasjonsgrad ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det mangler rekkverk på deler av veranda, samt eksisterende rekkverk med markant belastningsskade. Papptekkning med svak montasje og utett yttertak med følgeskader i underliggende rom og tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må kunne påregnes skjulte skader i lukket konstruksjon. Øvrig må det påregnes kostnader for montering av ny papptekking og utbedring langs overgang mot yttervegg. I tillegg oppretting av eksisterende rekkverk samt nytt rekkverk langs deler av veranda.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Rekkverk sikring mangler. I tillegg skade på eksisterende rekkverk.



Papptekking ufagmessig utførelse og utett yttertak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Utvendig trapp samt terrasse over underliggende areal/bod oppført med bjelkelag, taktrobord, papptekking og overliggende impregnert dekke. I tillegg rekkverk furu malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Terrasse alderbestemt synlig slitasje. Tettesjikt elde montasje hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det registreres utettheter i papptekking og med fuktutslag i underliggende taktro. Yttertak over areal i utebod med flatt dekke uten tilstrekkelig fall. I tillegg for lav rekkverkshøyde i forhold til forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Demontering av rekkverk og impregnert dekke samt utskifting av papptekking må påregnes. Rekkverkshøyde må økes for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. I tillegg økt fall på yttertak må tilfredsstille krav i henhold til Sintef anbefalinger. Fall på minst 1:40 på ferdig takflate.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrasse oppført med impregnert dekke samt rekkverk furu malt utførelse.



Elde papptekking med flatt tak.



Fuktutslag i taktro.



Oppstaplet løsøre i utebod.

Andre utvendige forhold

Garasje oppført som tilbygg til boligen med betongavrettet puss på grunn. Grunnmur i betonghulstein samt yttertak med plaststøpt betongdekke og flatt tak. I front garasjeport i furu malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av manglende rekkverk og sikring av overliggende terrasse. Garasje med markante brudd samt mur- og pusskader i betongkonstruksjonene. I tillegg synlig armeringsjern med omfattende korrosjon. I front garasjeport med utsatt vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes kostnader for utbedring av avvik. Åpne brudd må tettes og overflatene må behandles. På bakgrunn av oppstaplet løsøre er garasje ikke tilstrekkelig besiktiget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Garasje oppført som tilbygg til boligen.



Brudd i plasstøpt betongdekke.



Brudd i plasstøpt betongdekke.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv med parkettlaminat og belegg. Veggene har tapet og malte plater, samt innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av høyt slitasjepreg, misfargede overflater og framtrepende synlige skader. Tilbygg sørfasade avdekkes det fuktskader i innvendige overflarter, og høye fuktverdier måles ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes kostnader for utbedring av innvendige skader og oppgradering av overflater.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Bod med innvendige skader og høye fuktverdier måles.



Innvendige overflater eldre modernitet og utsatt vedlikehold.



Bad registreres det fuktskader i konstruksjon.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvsystemer trebjelkelag konstruksjonstype stubbgulvkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Lokal planhet og helningsavvik målt og måleavvik overstiger retningsgivende toleranser i henhold til NS3600. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av registrerte fuktskader i konstruksjon samt høye fuktverdier måles ved befarng.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilbygg sørfasade avdekkes det fuktskader i konstruksjon.

Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og helbeslag over yttertak. Innvendig vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Eldre teglpipe kan forventes å ha svekket kvalitet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Pipe eller trekkforhold ikke kontrollert. Stedlig feiervesen bør kontaktes vedrørende registrering om tilstand/feing.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige overflater med belegg på gulv samt innvendige vegger har plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Primære konstruksjoner med betongavrettet puss på grunn uisolert samt uten fuktsperresjikt. Areal med innvendig utforet konstruksjon mot grunnmur. I tillegg er deler av areal med oppforet tilfarergulv på betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Ved befaring avdekkes det fuktinnsig i fra grunn langs deler av øvervegg. I tillegg måles det høye fuktverdier i utforet konstruksjon mot yttervegg samt oppforet tilfarergulv. Det registreres fuktutslag i innvendig tak inn under overliggende våtrom. Deler av underetasje bestående med eternitt i innvendig tak.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Utforet konstruksjon og tilfarergulv må åpnes samt fukt-/råteskadet konstruksjon må demonteres. I tillegg må årsak til fuktinntregning i fra grunn utbedres. I undertetasje avdekkes det fuktroser i etasjeskille fra overliggende våtrom. Ytterligere undersøkelse anbefales. Eternittplater inneholder asbest. Dette er miljøbelastet avfall ved eventuell utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

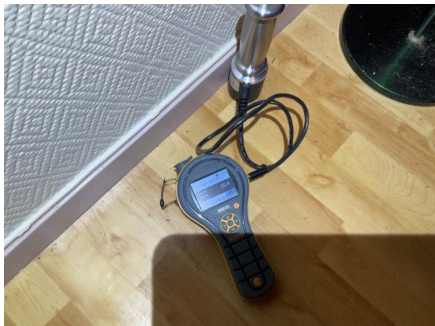
Tilstandsrapport



Trapperom/gang innsig av fukt fra grunn.



Kjøkken høye fuktverdier måles i tilfarergulv.



Stue høye fuktverdier måles i tilfarergulv.



Inn under overliggende våtrom avdekkes det fuktutslag i innvendig tak.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinn.

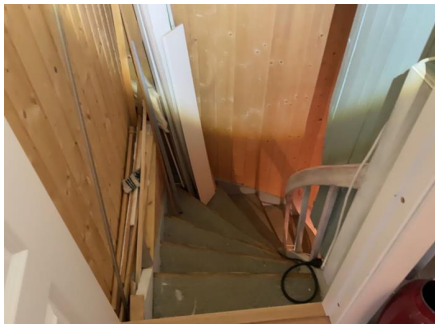
Vurdering av avvik:

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

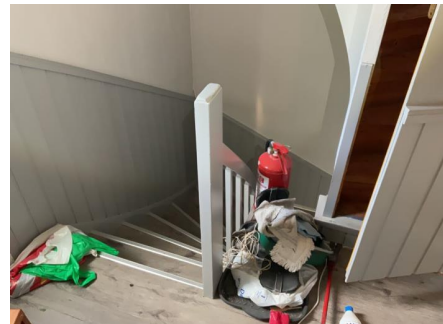
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Håndløper langs trappeløp mangler og for stor åpning i rekkverk.



2. etasje manglende rekkverk/-sikring.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører kombinert med nyere dører med formpressede dørblader.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Formpressede dører nyere montasje og normal brukslitasje. Øvrige innvendige dører eldre montasje og med aldersbestemt slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010, og ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og innvendig tak har mdf-plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av fuktskader i innvendig tak. I tillegg registreres det begynnende skade på avsluttende platekant ned mot terskelnivå. Svekkede elastiske fuger samt svertesopp. Det registreres glippe i plateskjøt innvendige hjørner i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.

På bakgrunn av glippe i plateskjøt innvendige hjørner og ufagmessighet, samt skade i innvendig tak må det påregnes utskifting av overflater- og fuktsikring av bad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skade og ufagmessig utførelse registreres.



Glippe og utettheter mellom våtromsplate og hjørnelist.



Fuktroser innvendig tak.



Innvendig vegg med buler- og svanker.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning. Fall mot sluk er målt til 16.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er fare for fukt i konstruksjoner.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at det i underliggende etasje avdekkes fuktroser i innvendig tak samt økt fuktkvotene måles. På bakgrunn av våre registreringer ansees det som overveiende sannsynlig utett våtrom i 1.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelse anbefales og det må påregnes kostnader for utbedring av avvik med utett våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fuktroser i underliggende rom for bad.



Økt fuktkvotente måles i innvendig tak inn under bad.



Gulvsluk.

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av heng på innredning. Innredning er ikke tilstrekkelig innfestet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Baderomsinnredning med servantskap må innfestes tilstrekkelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Mekanisk avtrekksvifte montert i dusjhjørne. Manglende tilluft uten luftespalte i dørblad eller terskel.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg må sikres mot vannsprut og fare for støt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved gjennomføring av hulltaking er det ikke påvist unormale forhold. Men vegger i våtsone avdekkes det utett våtrom, og i underliggende etasje registreres det fuktutslag i etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Registrerte avvik og symptomer på skjulte fuktskader i konstruksjon gir grunnlag for ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

UNDERETASJE > VASKEROM

TE 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Overflater med betongavrettet puss på grunn samt innstøpt jernsluk i gulv. Innvendige vegger med malt puss. Innvendig tak med malte eternittplate. Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask i plast. Manuell ventilering med veggventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vaskerom fra byggeår.



Elde innstøpt jernsluk i gulv.

UNDERETASJE > VASKEROM

TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Overvåk tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997, og ingen dokumentasjon. Gulvflater med avrettet puss malt utførelse samt innstøpt jernsluk i gulv. Veggflater med keramiske fliser og vinyltapet. Innvendig tak med malt glassfiberstrie. Sanitærutstyr med servant, wc og badekar. Manuell ventilering via veggventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bad elde montasje fra byggeår.



Elde jernsluk innstøpt i gulv.

2. ETASJE > BAD

TE IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Overvåk tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TE 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Avtrekk fungerer ikke.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avtrekksvifte er deffekt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

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

Aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Elde innredning som det må påregnes lokal utbedring/-utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Elde innredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilator fungerer i dag. Men ut ifra alder kan skader og driftsstans oppstå plutselig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Hybelkjøkken kombinert innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

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

Aldersbestemt bruksslitasje inkludert hengsler/garnityr og overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innredning.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av høye fuktverdier i tilfarerergulv. I tillegg lekkasje fra cisterne og misfargede overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes kostnader for utbedring av toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Høye fuktverdier i tilfarergulv.



Lekkasje fra cisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. I tillegg vannrør i plast type «rør i rør» system med fordelerskap i underetasje. Vannrør i kobber hovedsakelig fra byggeår, samt vannrør i plast nyere montasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Ufagmessighet er anført på grunn av svak klamring på deler trykkførende vannrør. I tillegg er mer enn halvparten av forventet levetid passert, og redusert gjennværende funksjonstid for kobberrør. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av lekkasje på rørkobling til innvendig stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Trykkførende vannrør i fra byggeår og med redusert gjennværende funksjonstid. På bakgrunn av alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapperom underetasje. Trykkførende vannrør i kobber som ikke er tilstrekkelig klamret.



Vannrør i kjeller er ikke tilstrekkelig klamret.



Lekkasje fra innvendig stoppekran.



Oppvaskbenk kjøkken 1.etasje. Vannrør er ikke tilstrekkelig klamret.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og elde soillør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ufagmessighet anført på grunn av svak klamring av avløpsrør i trapperom underetasje. I tillegg er tilstandsgrad satt på bakgrunn av elde anlegg med redusert gjennværende funksjonstid. Det er ikke påvist stakeluke for avløp.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapperom underetasje. Avløpsrør er ikke tilstrekkelig klart.



Avløp fra vaskemaskintrakt er ikke klamret.

⚠ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vegg-og vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

⚠ TG 2 Varmesentral

Det er installert fyrkjeler.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Det er påvist andre avvik:

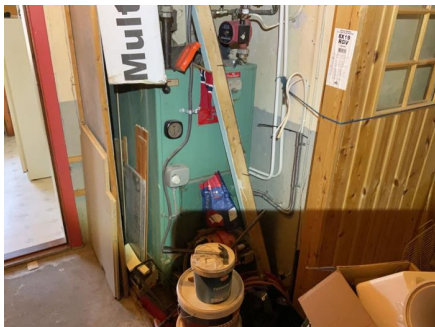
Elde anlegg og fyrkjele som ikke er i drift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.

Det anbefales nærmere kontroll- og service av anlegget av kyndig personell.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fyrkjele.

⚠ TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 281 liter.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og åpent fordelingsnett i boligen.

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

Generelt om anlegget

2. 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, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

Ja

6. 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 Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell. Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringsskapet.

Generell kommentar

Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell. Eier- rekvirent har ikke fylt ut egenerklæring for elektrisk anlegg. Manglende egenerklæring gir mangelfull og begrenset informasjon om anleggets historikk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap med automatsikringer.

TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Boligens drencsystem er i fra oppføringsåret til boligen i 1969. Boligens drencsystem etter datidens byggeskikk og standard med steinsetting mot grunnmur, samt Goudronsørning eller tilsvarende på mur under marknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Fuktindikator viset markerte utslag mot betonggolv i kjeller. I tillegg registreres det innsig av grunnvann langs deler av øvervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Det må påberegnes at boligens drencsystem står for utskifting på bakgrunn av alder og svekkelser.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Over 300 000



Østfasade innsig av grunnvann langs øvervegg.



Måleindikator viser markerte utslag på fuktsøk mot betonggulv.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av flere riss- og brudd i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring må utføres, hvor åpninger og sprekker bør tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 3 Terrengforhold

Bygningen ligger i hellende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

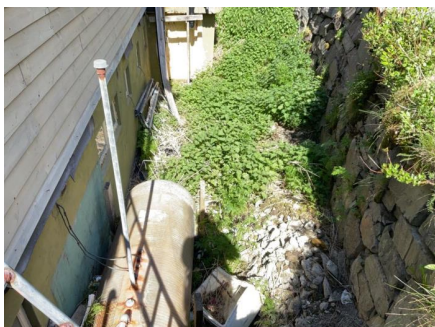
Tilstandsgrad satt på bakgrunn av terrengarrondering med fall inn mot grunnmur langs østfasade.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengarrondering bør endres for å unngå større overbelastning av drens-system, særlig ved værforhold med frost og etterfølgende snøtining. I henhold til Sintef byggedetaljblad 514.221 skal terreng rundt bygningen ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Terrengarrondering med fall inn mot mur.

TG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av elde soilrør. Utvendige vannledninger er av elde galvaniserte jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger fra 1969. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 1969.

Vurdering av avvik:

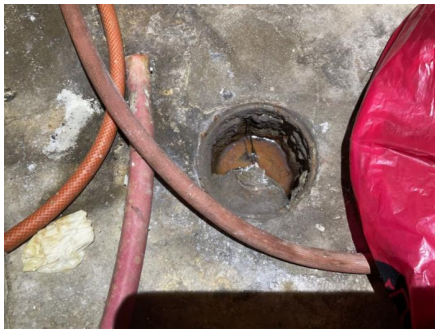
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann- og avløpssystemet tilsier at man må regne med utskiftinger.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Innhent dokumentasjon om mulig og eventuelt ytterligere kontroll med filming av avløp anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avløp elde anlegg fra byggeår.



Vannrør elde anlegg fra byggeår.

Oljetank

Det er oljetank i glassfiber montert over bakkenivå på eiendommen. Alder på oljetank er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

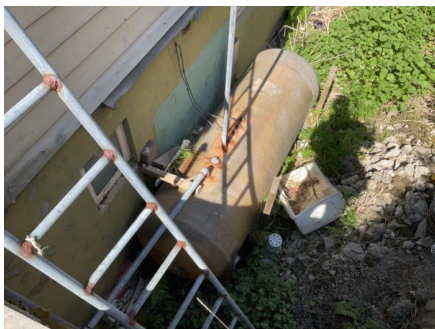
Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Stortinget har innført forbud mot fyring med fossil olje innen 2020. Som eier er du ansvarlig for å forhindre forurensning og følge den aktuelle kommunes lokale forskrift for nedgravde tanker. Dersom din hjemkommune ikke har vedtatt noen lokal forskrift, gjelder i stedet forurensningsloven § 7.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oljetank i glassfiber.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
267 m²/221 m²

Enebolig: 2 Bod, 3 Trapperom, 4 Gang, 2 Stuer, 3 Kjøkken, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Vindfang, Toalettrom, Vaskerom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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 1 350 000

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

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er ansatt i samsvar med solgte enheter, justert for standard, areal og beliggenhet. Markedsverdien er ment å gjenspeile hva en kjøper er villig til å bli kostnadsberegnet ved anskaffelsen av eiendommen/-objektet. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Gjennomsnittspris for sammenlignbare salg og underliggende utvalg i boligens nærområde ligger rundt kr 8 800.- pr m² primærrom. Eksisterende eiendom ansees etter beste skjønn å ligge vesentlig under gjennomsnittlige priser for solgte enheter. Markedsvurderingen er i tillegg vurdert ut i fra eiendommen tilstand ved befaringstidspunktet. Eiendommen ligger sentralt til og med nærhet til Honningsvåg sentrum. I tillegg kan deler av boligen benyttes til utleieformål som ansees som attraktivt i markedet

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Prestehøia 2 ,9750 HONNINGSVÅG 185 m ² 1956 4 sov	25-06-2024	0	2 075 000	0	2 075 000	11 216
2 Mellomveien 2 ,9750 HONNINGSVÅG 180 m ² 1956 3 sov	28-01-2024	2 000 000	1 950 000	0	1 950 000	10 833
3 Øvre Storbuktvei 4 ,9750 HONNINGSVÅG 147 m ² 1974 3 sov	07-06-2020	1 500 000	1 500 000	0	1 500 000	10 204
4 Fjellveien 1 ,9750 HONNINGSVÅG 116 m ² 1961 5 sov	03-08-2020	1 350 000	1 150 000	0	1 150 000	9 914
5 Tokleveien 5 ,9750 HONNINGSVÅG 197 m ² 1952 5 sov	29-11-2023	1 950 000	1 800 000	0	1 800 000	9 137
6 Klubbveien 13 ,9750 HONNINGSVÅG 148 m ² 1950 2 sov		1 250 000	0	0	0	8 446
7 Øvergata 12 ,9750 HONNINGSVÅG 161 m ² 1969 2 sov	25-03-2024	1 100 000	900 000	0	900 000	5 590
8 Øvre Storbuktvei 6 ,9750 HONNINGSVÅG 203 m ² 1976 6 sov	14-09-2010	1 250 000	1 030 000	0	1 030 000	5 074

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring : Ansatte kostnader.	Kr.	15 000
Kommunale avgifter : Ansatte kostnader.	Kr.	18 000
Vedlikeholdskostnader : Ansatte kostnader.	Kr.	16 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	49 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 150 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 150 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Gjennomsnittlig andel normal tomteverdi uten markedstilpasning for eiendommen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

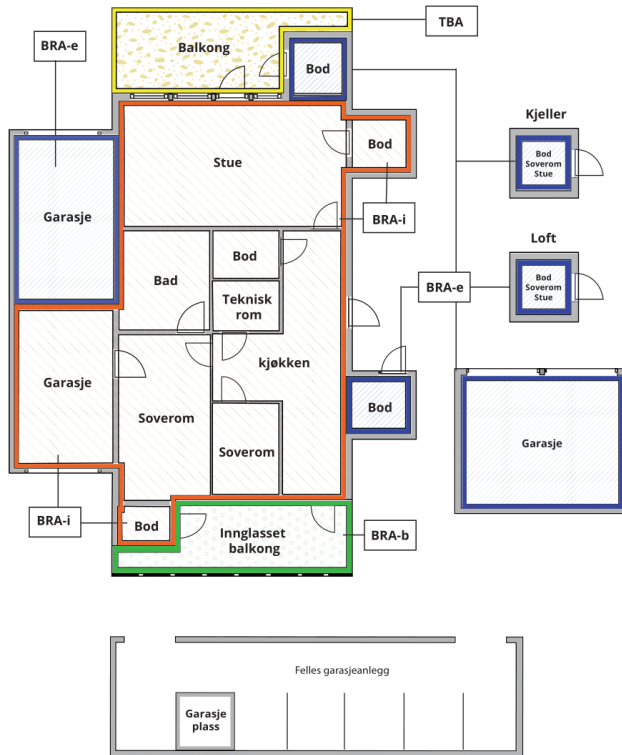
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	22			22		13	35
2. Etasje	66			66			66
1. Etasje	65			65			65
Underetasje	68	46		114			114
SUM	221	46				13	280
SUM BRA	267						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Trapperom , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Bad , Soverom 2		
1. Etasje	Bad , Kjøkken , Vindfang , Gang , Trapperom , Soverom , Soverom 2		
Underetasje	Stue , Kjøkken , Toalettrom , Vindfang , Gang , Trapperom , Vaskerom , Gang 2	Utebod , Garasje	

Kommentar

Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Tabellen viser fordelingen mellom de ulike bruksareal (BRA) angitt i henhold til veiledningen fra ny areal- og volumberegninger av bygninger NS 3940: 2023.

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

Utforming av kjeller og utbod begrenser gjennomgående målinger vil kunne medføre til noe arealavvik. I tillegg medfører oppstabelet løsøre særlig på loft og i underetasje til svært begrenset tilkomst i enkelte rom, noe som forhindrer tilkomst for oppmåling av areal. Det må derfor påregnes arealavvik ut over standardens føringer og retningslinjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke godkjente byggemeldt tegninger. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Areal i stue underetasje, stue og soverom 1.etasje og ett soverom 2.etasje tilfredsstillende ikke gjeldende krav til minimums lysflate (min 10%). Lysflateareal skal minimum utgjøre 10 % av rommets totale areal.

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)
Enebolig	194	73

Kommentar

Enebolig

Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012. Oppmålte arealer er utført mot innvendige veggflater av yttervegger (BRA). Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet. Tabellen viser fordeling av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940:2012.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2024	Bjarne Hansen	Takstingeniør
	Werner Hansen	Tilstedeværende rep

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5620 NORDKAPP	8	130		0	254.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordkappgata 17

Hjemmelshaver

Hjemmel til grunn: Roger Pedersen 1/1.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vestvendt eiendom i Honningsvåg med sentral beliggenhet og flott utsikt. Til området hører skoler, barnehager, idrettsanlegg og butikk samt offentlig tjenestetilbud i Honningsvåg sentrum. Eiendommen ligger lett tilgjengelig og med god tilkomst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Sentrumsplan.

Om tomten

Tomt er ikke tilstrekkelig vedlikeholdt.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold anmerkes utover allerede registrerte forhold.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Nordkapp Kommune, 2015-2026. Planen er vedtatt 13.10.2016.

Konsesjonsplikt

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med en horisontaldelt tomannsbolig samt garasje- og utebod som tilbygg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
460 000	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	28.06.2024	Grunnbok sist oppdatert dato.	Gjennomgått	2	Ja
Situasjonskart	25.06.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Infoland.no	25.06.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	4	Ja
Eiendomsverdi.no	25.06.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	2	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 tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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 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 ulike definisjoner 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

Norsk takst, 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/HS1978>

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