

Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Spilderdalsveien 50, 8150 ØRNES

📖 MELØY kommune

gnr. 56, bnr. 21

Markedsverdi

0

Areal (BRA): Enebolig 164 m²



Befaringsdato: 20.06.2023

Rapportdato: 30.06.2023

Oppdragsnr.: 13976-1105

Autorisert foretak: Takst og Byggerådgivning AS

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

Utkkast

Rapportansvarlig

Torgeir Håvardsen

Uavhengig Takstingeniør

byggeraadgiveren1@gmail.com

992 31 956

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
- løse gjenstander 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).

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

Boligen har sin opprinnelse fra år ca. 1935, tilbygget del fra år 2009 hvor hoveddel av boligen nå er ca. 88 år av alder

Plan kjeller er benevnt med S - rom, har en noe eldre datidens standard

Rom /arealer i kjeller består av vaskerom, bod rom/ arbeidsrom

Synlig røropplegg, etablert VVB nå ca. 20 år.

Etablert luften ventiler

Var fukt på gulv befarings dagen, info til at det var nylig gjort renhold/vasking, utslag på fukt indikator

Adkomst via utvendig takoverbygget parti, og trapp mellom plan kjeller og plan 1 etg.

Gulv har ujevnheter, riss/ mindre skader. snitt målt til: 189 - 191 cm

Det er de siste år utført betydelig oppgradering til flere rom/ arealer.

Etablert varmepumpe, ved fyrt peis ovenn, oppgradert veranda/balkong

El- med nytt sikringskap m/ automatsikringer, lys og stikk.

Utvendig oppgradert fasader m/ dør og vinduer, tilbygget del til hovedinngangs partiet.

Oppgradert utomhus arealer, adkomstvei, parkering/biloppstillingsplass

Uti fra alder levetids betraktninger vil det være behov for oppgradering / modernisering av bad/vaskerom i plan 1 etg. Wc- rom, kjøkkeninnredning og slutt finish til rom,/detaljer til listverk, foringer, overganger til gulv, vegger og tak.

Det er vegger som har ujevnheter, ikke ferdigstilte arbeider, fjerning av overflødig fuge masse
Må påregnes oppgradering/sikring av trapp mellom kjeller/1 etg. HMS
Innbygget /tildekket vindu på badet

Påregnes etablering av bedre lufting av bortsett loftet for bedre klima
Eldre synlige merker / blåmann til bordtak etter tidligere fukt

Det er gulv rom om har knirk, spesielt til bad/ vaskerommet feil fall til sluk
Sig/ skjevhet til gulv andre om.

Merker/ sår på vegger/tak etter tidligere montasje/oppheng

Enkelte vegger til plater har mindre glipper, til enkelte tak/ avslutninger
mot vegger hvor taklist ikke dekker, åpninger til gulv mot vegger mindre

Glipper utvendig mellom omramming til enkelte vinduer og karm.

Det vises for øvrig til i dette oppsett under pkt. konstruksjoner til rom/ punkter med utfyllende tekst til, og dagens eiers utfylte egen erklæring.

Enebolig - Byggeår: 1935

UTVENDIG

Tak med valmet tak teknet m/ aluminiumsplater, renner og nedløp

Fasader m/ malt/behandlet liggende kledning.

Tilbygget del del til hoved inngangspartiet

Etablert romslig veranda m/ trapper for adkomst tomt.

Det medtas at det på nedre del av tomt er etablert et uthus/bod som er meget slitt, benyttes i dag til mindre lagring/ hageredskaper mm.

Bygningen har liten verdi og ikke medtatt i hoved oppsettet for eiendommen

INNSENDIG

Gulv m/ laminat, flis, og belegg. Vegger m/ panel, malt / behandlet panel,

strie/tapet, våtroms plater, malte mdf. plater, malte plater.

Tak m/ malte plater, gipsplater, mdf. plater malt

VÅTROM

Plan kjeller er det et eldre vaskerom (kan brukes slik det er i dag)

Plan 1 etg. et det etablert et bad/vaskerom. (må påregnes oppgradert for å kunne tilfredsstille dagens krav til våtrom)

Etablert Wc - rom

Ikke etablert fall til sluk, mye knirk til gulvet, synlige spikerhoder/ skru hoder i belegget.

KJØKKEN

Kjøkken godt utbygget og tilpasset rommet med benk og skap

m/ profilerte fronter, eldre noe slitt innredning

Integrert komfyr, nedfelt plate topp i benkeplate, avtrekk over

plate topp og ført ut i yttervegg

SPELIALROM

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Eget Wc- rom i plan 1 etg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ved fyrt peis ovn, varmepumpe, oppgradert sikringskap m/ automat sikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt opplyst med areal på ca. 1 107,6m²
Dagens eier har modernisert oppgradert tomt, tilført planering, etablert duk og tilført grus adkomstvei, parkering Etablert plen, fylt ut på vestsiden for fremtidig mulig garasje

Info: På nedre del av tomt er det et eldre uthus/bod, hvor tilstand er dårlig.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	164 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	164 m ²
Totalpris	0

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1. Etasje	57	57	0	
2. Etasje	57	57	0	
Kjeller	50	0	50	
Sum	164	114	50	

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

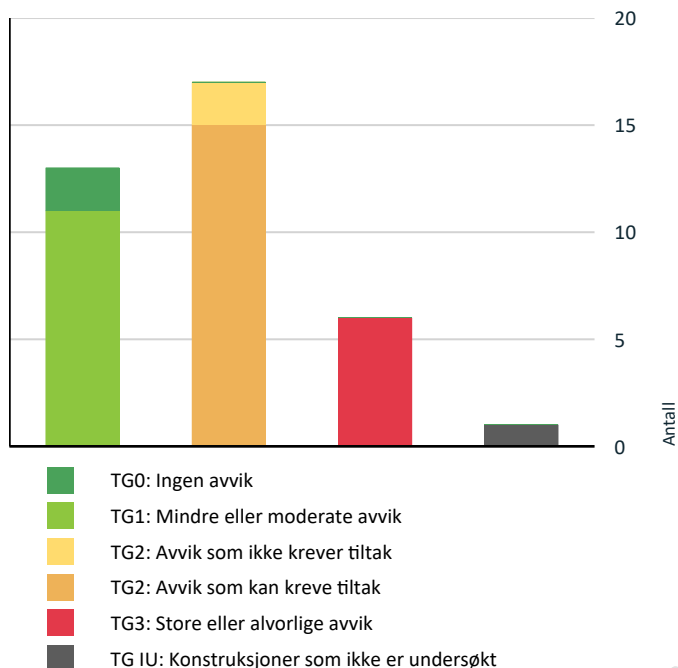
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Ikke fremlagt tegninger befarings dagen

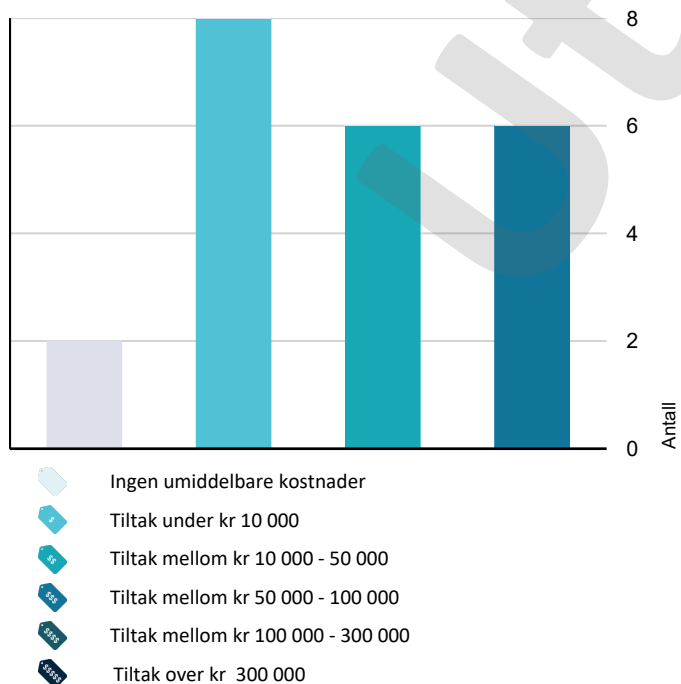
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmannen har ikke foretatt funksjons testing av det elektriske anlegg, varmekabler, ved- fyrte peis oven, røropplegg, tekniske innretninger m/utstyr og liknende til.

Det presiseres at det ikke er utført hulltaking, åpninger/avdekking i konstruksjoner for nærmere konstateringer til eventuelle skader.

Det er ikke utført nærmere undersøkelser til stedlige grunnforhold bonitering for konstatering av tomte forhold

Info:

Der det i rapporten er foretatt / benyttet antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri vil kunne fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens endelige salgssum

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Info: Sannsynlig årsak til fuktighet målt befarings dagen er at det er gjort renhold m/ spyling av gulv i kjelleren.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er ikke montert rekkverk.

Se tekst over avvik / mangler

Info: Det presiseres at TG 3 gjelder kun for trapp til plan kjeller



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Generell > Eldre vaskerom m/ sluk [Gå til side](#)

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

Eldre tidligere vaskerom i plan kjeller er ikke i bruk i dag som vaskerom, men er tilrettelagt for dette bruk, ingen dokumentasjon, tilfredsstillende ikke dagens krav.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Våtrom > Generell > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

Våtrommet generelt tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, må påregnes modernisering/ oppgradering.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

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

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Feil fall til sluk i rommet, mye knirk, synlige skru hoder/ spiker hoder er synlig i belegget.

Vindu i yttervegg er kledd igjen utvendig, og ligger nært inntil dusjkabinett

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc- rom [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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.

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

Se tekst over:

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

Toalett rom mangler til lufts ventilering, f. eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Eldre vaskerom m/ sluk [Gå til side](#)

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

Tilfredsstillende ikke dagens krav til vaskerom

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Kledning til fasade inngangsparti er ført nært mot terrenget hvor det på vinteren kan danne seg små for fukt optrekk i konstruksjonen

Enkelte soner har noe manglende lufting/ muse sikring

Det er påregnelig med maling av bordkledning

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Bordtaket generelt har mye eldre fuktskader, (blåmann, påbegynt råte i soner) er spesielt viktig med etablering av lufting av rommet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Eldre/opprinnelig vinduer i plan kjeller vanskelig å åpne befarings dagen, er slitt.

Ujevnheter til utførelse beslag til dør/vinduer, beslag over dør vindu burde vært ført noe lengre forbi omramming ca. 1 cm på hver side.

Det er glippe mellom omramnings bord og inn mot karm (ikke tett mellom karm og omramnings bordet) til enkelte vinduer. Bør ordnes, kald trekk

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Bordkledning har behov for maling, er grunnet bordkledning ene side og tak overbygde parti for adkomst, mindre sår /skader til kledning enkelte steder, dårlig dekk til maling, tørk /krymp gjør sitt til manglende dekk til maling

Takoverbygget parti til hovedinngang mangler maling, kun grunnet, div. mindre slutt finish ikke utført

Mindre mangler, slutt finish mangler til beslag og hjørne bord tak overbygde parti og hjørne bord bolig.

Spill blikk beslag ikke montert til takrenne tak overbygde parti begge sider

Påregnelig m/ vedlikehold til mur, under balkong over grunnmurs plast



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mangler enkelte lister til rom/ arealer, enkelte steder/rom hvor taklister ikke dekker, er mindre glipper, manglende slutt finish til dekklistelister/ listverk. Manglende maling etter vedlikehold. Merker etter tidligere montasje / oppheng.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

Ujevnheter, til gulv, mindre riss, sprekker, fukt i gulv befarings dagen grunnet rengjøring/ spyling



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Det er ikke foretatt radon målinger, og bygget er heller ikke utført med radon sperre.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feie luke.

Påregnes vedlikehold til pipe på bortsett loft



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det er påvist andre avvik:

Påregnes justering tilpasning til enkelte dører, tar i karm/terskel.

Det må påregnes utbedring/ nye foringer og gerikter enkelte steder m/ tilpasning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Generelt til flere rom/ arealer m/ overganger til må det påregnes utbedringer, da det er merker, skjolder/ujevnheter flere steder. til tak, vegger overganger m/ listverk7tilslutninger som ikke er ferdigstilte, har div. mangler. Er åpninger flere steder, ikke ferdigstilt.

Årsak, manglende slutt finish, ikke ferdigstilte arbeider.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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

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



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Wc - rom har manglende ventilasjon/til luft/avtrekk, anbefalt etablert



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

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

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

Høy alder sier noe om påregnelig vedlikehold uti fra normalt forventede levetids vilkår

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør/ karm til kjellerdør er noe slitt, påregnes noe justering (gjelder kjellerdør)



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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

VVB er fra år 2003 og er nå 20 år av alder.



Utkkast

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1935

Kommentar
Info hentet fra matrikkelen

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har sin hoved opprinnelse fra år ca. 1935 hvor den ble tatt i bruk, utført tilbygg år ca. 2009 jfr. info tidligere verditakst

Bolig oppført m/ støpt plate på mark, betongvegger i plan kjeller, over kjeller boligen med bindingsverks konstruksjon tak m/ valmet tak.

Boligen har de siste ca. 4 år fått et betydelig løft til flere rom/arealer i boligen innvendig som utvendig.

Boligen holder for øvrig en normal standard til de fleste rom, men det er viktig å ta med seg at hovedbygningen har referanse fra år ca. 1935, hvor det normalt vil være forhold til konstruksjoner /utførelse som ikke tilfredsstillers dagens krav og gjeldende regler, som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Det vises for øvrig til pkt. tilbygg/modernisering som er utført de senere år av dagens eier, og utfylte egenerklæring.

Vedlikehold

Bolig fra år tatt i bruk 1935 hvor den nå er ca. 88 år av alder, det er utført jevnlig vedlikehold/ oppgradering av boligen innvendig som utvendig spesielt de siste 4 år.

Uti fra alder på boligen vil det kunne være behov for vedlikehold fremover til enkelte rom/ arealer.

Påregnelig med etablering av bedre lufting til kald loft/bortsett loftet
Sikring av trapp ned til plan kjeller fra 1 etg. er store åpninger. Hoved badet må påregnes oppgradering av, tilfredsstillers ikke gjeldende krav til våtrom

Kjøkkenet er av eldre dato slitt
Mangler slutt finish til listverk, foringer mm knirk til enkelte gulv/rom.

Det vises for øvrig til detaljer under pkt. konstruksjoner, til de enkelte bygningsdeler og til pkt. tilbygg/ modernisering som er utført de siste år frem til d. dato.

Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Info hentet fra tidligere verditakst
2009	Tilbygg	Info hentet fra tidligere verditakst
2020	Modernisering	/2021 Modernisert / oppgradert alle yttervegger m/ asfalt plater, vind sperre, lekker, kledning og hjørne kasser
2020	Maling av kledning	/2021 Malt utvendig bordkledning 2 strøk
2020	Vinduer, dører, ute belysning	/2021 Nye vinduer, dører etablert og foringer/ listverk/gerikter, vann Brett m/ utvendig omramming og utvendig belysning
2021	Modernisert / oppgradert, veranda/	Reisverk, dekke, trapper og rekkverk nytt
2022	Modernisert / oppgradert uteområdet	Hageområde, parkering innkjørsel, m/ ny duk, vestside oppfylt for fremtidig garasje og på nordsiden
2022	Montert ventiler i kjeller, avløpsrør	Montert ventiler i yttervegger kjeller og nye avløpsrør fra kjøkken og bad/wc i kjeller
2022	Egen bryter til VVB etablert	Egen bryter til VVB etablert
2022	Ny ytterdør m/ side felt til entre, VF	Og foringer, listverk, katte luke m/ chip lesning, nye vegg plater 2 vegger, sør/vest vegg malt, div dekklokk,

Tilstandsrapport

2022	Montert styring av utelys dag/nattsenkning	Montert styring m/ dag nattsenkning (mørke)
2022	Taklampe til mellomgang	Montert taklampe til mellomgang 1 etg.
2022	Modernisering stue	Nytt laminat gulv, nye vegg plater (walls 2 paint), 8 stk. spotter i tak. egen bryter for dimming /trådløs
2021	El- vedr. stikkontakter, ledninger, fiberboks	/2022 I stue nye stikkontakter ledninger, fiber boks etablert på vest vegg og opp til 2 etg
2020	Pipe malt/ brannmur, ny ovn	Malt/pipe, brannmur, montert ny vedfyrt ovn og røykrør
2022	Nye knotter til fronter kjøkken innr.	Monter nye knotter til fronter kjøkkeninnredning, nye spotter i tak på kjøkkenet
2022	Wc- rom	Nytt taklys m/ ledning og bryter montert
2019	Bad/vaskerommet plan 1 etg.	Etablert avtrekksvifte fukt styrt
2019	Modernisert trapperom 1-2 etg.	/2020 modernisert / oppgradert trapperommet mellom 1 - 2 etg.
2020	Modernisert soverom i 2 etg.	/2021- 2022 Modernisert/ oppgradert soverom inkl. el. m/ stikk og lys til respektive rom
2019	Oppgradert / modernisert sikringsskap	/2020 utført el- kontroll 2019, ferdig utredet i 2020 montert jordfeilvarsler, jordet stikkontakter, dokumentasjon i boligmappen. Varmepumpe har egen kurs, strømbryter etablert v/ motor ute under verandaen.
2021	Etablert takoverbygget parti m/ platting	Bygget takoverbygget inngangsparti i front til hovedinngangsdøren m/ platting til bakke/terreng

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Yttertak m/ stålplater
Antatt ny tekking utført for ca. 10 år siden
Det presiseres at tak kun er sett fra bakkeplanet.

Mindre groing på tak i enkelte soner



Bilde tatt til deler av tak ene side Valmet takkonstruksjon, mindre groing øvre del



Mindre groing på tak i enkelte soner

Nedløp og beslag

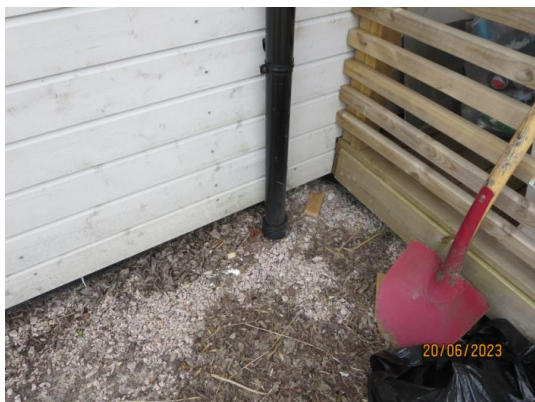
TG 2

Ned løp og beslag av stål antatt ca. alder 10 år



Bilde til deler av boligen, ikke etablert snøfangere og adkomst for feier

Tilstandsrapport



Ned løp tilkoblet oppstikk



Det mangler spill blikk til takoverbygget adkomst parti

Vurdering av avvik:

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

Ikke etablert tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Andre tiltak:

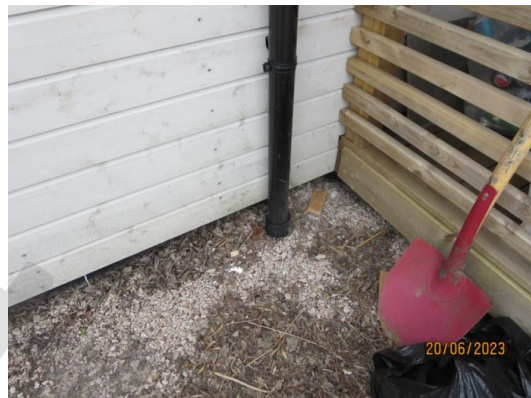
Stige trinn og plattform for feier må monteres

Det anbefales å montere snøfanger på tak

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon TG 2

Bindingsverks konstruksjon fra opprinnelse, m/ malt liggende kledning På foret, lektet og nyere kledning av nyere årgang.



Bordkledning i soner er nært til terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning til fasade inngangsparti er ført nært mot terrenget hvor det på vinteren kan danne seg snå for fukt opptrekk i konstruksjonen Enkelte soner har noe manglende lufting/ muse sikring

Det er påregnelig med maling av bordkledning

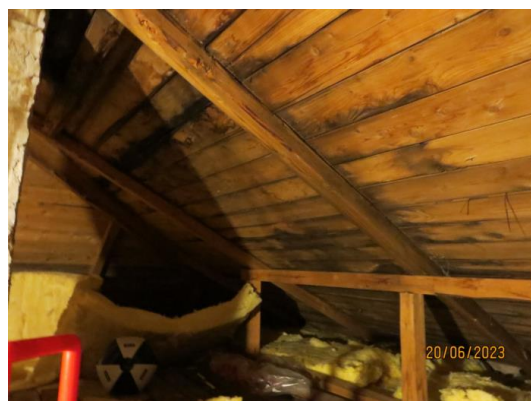
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

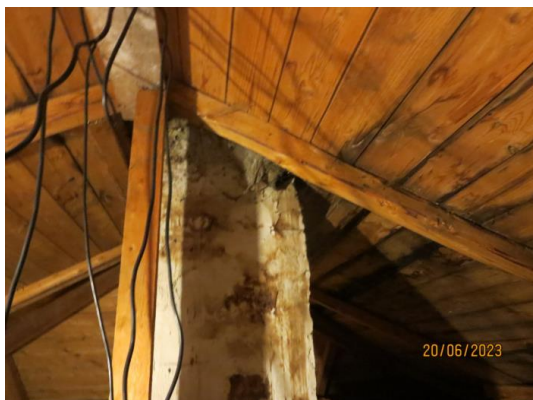
Takkonstruksjon/Loft TG 2

Valmet takkonstruksjon med bordtak over, opp lektet m/ ståplate tekking



Bilde viser synlige eldre fukt merker til bordtaket

Tilstandsrapport



Bilde viser synlige eldre fukt merker til bordtaket i sone v/pipe



Isolasjon er ført ut mot bordtaket og hindrer normal tilførsel av luft slik det skal være og er viktig.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Bordtaket generelt har mye eldre fuktskader, (blåmann, påbegynt råte i soner) er spesielt viktig med etablering av lufting av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Innhent dokumentasjon, om mulig
Lokal utbedring bør utføres.

Lufting/ventilering bør forbedres, er ikke etablert god nok lufting ned mot raft/yttervegger
Anbefalt å treffe snarest tiltak for utbedring, oppfølging vedr. bordtak at fukt ikke kommer til

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

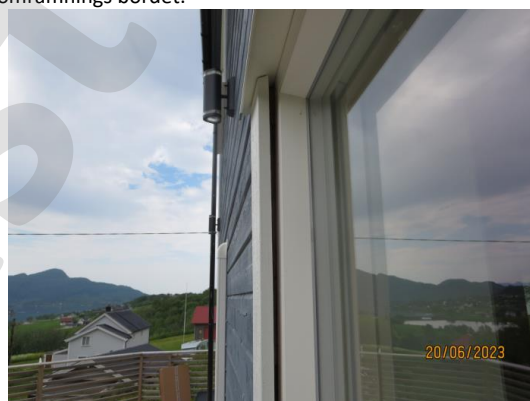
Vinduer



Malte trevinduer med 2-lags glass



Bilde tatt mot ene fasade beslag over dør/vindu burde vært noe lengre forbi omramnings bordet.



Bilde viser glippe mellom omramnings bordet og inn mot karm (ikke tett mellom karm og omramnings bordet)

Årshall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Eldre/opprinnelig vinduer i plan kjeller vanskelig å åpne befarings dagen, er slitt.

Ujevnheter til utførelse beslag til dør/vinduer, beslag over dør vindu burde vært ført noe lengre forbi omramming ca. 1 cm på hver side.

Det er glippe mellom omramnings bord og inn mot karm (ikke tett mellom karm og omramnings bordet) til enkelte vinduer. Bør ordnes, kald trekk

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i plan kjeller

Det er glippe mellom omramnings bord og inn mot karm (ikke tett mellom karm og omramnings bordet) til enkelte vinduer. Bør ordnes, kald trekk, energitap, skade i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Malt hoved ytterdør, Malt balkong dør i tre, enkel kjellerdør i tre



Bilde tatt mot ene fasade hvor det er balkong dør



Påregnes noe justering, dør noe slitt

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dør/ karm til kjellerdør er noe slitt, påregnes noe justering (gjelder kjellerdør)

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Gjelder kjellerdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Utført m/ søyle fundamenter til terreng med antatt godkjente grunnforhold
Materialer av trykkimpregnert tre.

Antatt etablert / modernisert år ca. 2021

Det anbefales flere innfestings skruer til plate i overgang søyle og dragere



Bilde til del av balkong ene fasade side



Bilde tatt mot balkong etablert til boligen



Bilde tatt mot mur under balkong/altan, anbefalt vedlikehold til mur



Bilde tatt mot BMF plate montert i overgang søyle og dragere, anbefalt montert flere innfestings skruer

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Med impregnerte materialer. Benyttet impregnerte materialer



Bilde tatt mot ene trapp /fasade side



Bilde tatt mot trapp nr. 2 annen fasadeside.

Årstill: 2021 Kilde: Eier

Andre utvendige forhold

TG 2

Bordkledning vil ha behov for maling, er grunnet bordkledning ene side, mindre sår /skader til kledning enkelte steder, dårlig dekk til maling, tørt /krymp gjør sitt til manglende dekk til maling

Takoverbygget parti til hovedinngang mangler maling, kun grunnet, div. mindre slutt finish ikke utført

Mindre mangler, slutt finish mangler til beslag og hjørne bord tak overbygde parti og hjørne bord bolig.

Info: Det er etablert et uthus/bod på nedre del av tomt, har høy alder er meget slitt, kan brukes til hageredskaper, annet for lagring/oppbevaring.



Mindre sårskade til kledning



Takoverbygget parti til hovedinngang mangler maling, kun grunnet, div. mindre slutt finish ikke utført



Mindre mangler, slutt finish mangler til beslag og hjørne bord

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Bordkledning har behov for maling, er grunnet bordkledning ene side og tak overbygde parti for adkomst, mindre sår /skader til kledning enkelte steder, dårlig dekk til maling, tørk /krymp gjør sitt til manglende dekk til maling

Takoverbygget parti til hovedinngang mangler maling, kun grunnet, div. mindre slutt finish ikke utført

Mindre mangler, slutt finish mangler til beslag og hjørne bord tak overbygde parti og hjørne bord bolig.

Spill blikk beslag ikke montert til takrenne tak overbygde parti begge sider

Påregnelig m/ vedlikehold til mur, under balkong over grunnmurs plast

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påregne vedlikehold. maling til utvendige arealer, vedlikehold til mur v/ balkong.

Fukt / vannskade kan komme inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

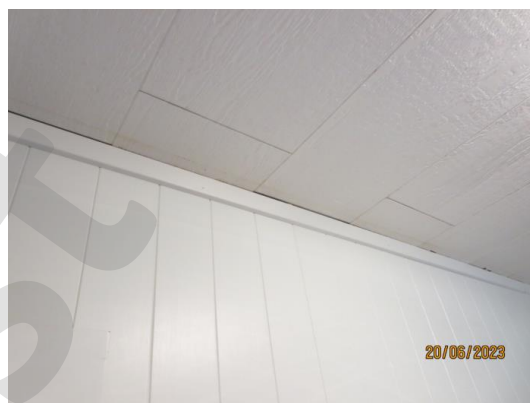
Overflater

TG 2

Gulv av betong, grov støpt, flis laminat, furu, flis og belegg
Vegger panel, malte plater, strie/tapet, baders plater mdf. plater behandlet

Tak m/ profilerte panelplater, malte plater, panel.

Noe varierende årstall til plater, noe av nyere årgang de siste 4 år til rom/ arealer



taklist dekker ikke helt mot panel i tak enkelte steder, noe skjodet til takplater, panel enkelte steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler enkelte lister til rom/ arealer, enkelte steder/rom hvor taklister ikke dekker, er mindre glipper, manglende slutt finish til dekklist/ listverk. Manglende maling etter vedlikehold. Merker etter tidligere montasje / oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe manglende slutt finsh/ ferdig stillelse til enkelte arealer/rom m/ overganger til.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Plan kjeller m/ støpt plate på mark, noe ujevnt, dels grov støp

Det var utført rengjøring av betong gulv i plan kjeller like før befarings dagen, hvor det var til dels mye fukt i gulv til rom.

Ujevnheter til enkelte gulv/ rom, gulv er fra opprinnelse



Bilde tatt til en gulv rom i kjeller fukt på gulv, vifte står på for uttørking

Tilstandsrapport



Bilde tatt til del av gulv innenfor kjeller dør, har ujevnheter, riss/sprekke



Fukt indikering til gulv i kjeller, sannsynlig grunnet nylig vask/rengjøring/ spyling.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Ujevnheter, til gulv, mindre riss, sprekker, fukt i gulv befariings dagen grunnet rengjøring/ spyling

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

Bolig fra år ca. 1935, ikke fremlagt Radon målinger befariings dagen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke foretatt radon målinger, og bygget er heller ikke utført med radon sperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radon målinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Info fra dagens eier til at ved fyrte peis ovn m/ røykrør er fra år 2020.

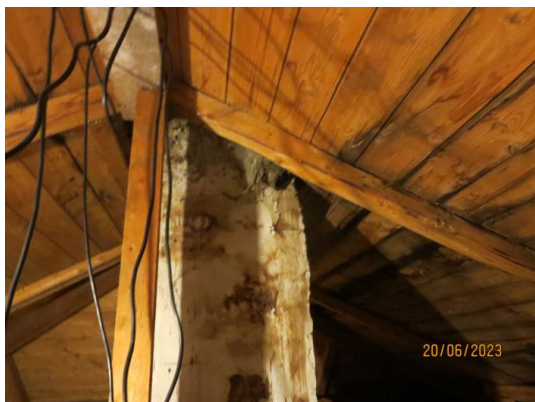


Bilde tatt mot vedfyrte peis ovn i stue m/ plate under, feie luke på siden, mangler godkjent brann plate til gulv under feie luke



Bilde tatt mot feie luke, mangler godkjent brann plate til gulv under feie luke

Tilstandsrapport



Bilde tatt mot teglsteins pipe fra kald loft/ bortsett loftet, har sot merker.

Påregnes noe vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feie luke.

Påregnes vedlikehold til pipe på bortsett loft

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Påregnes vedlikehold til pipe på bortsett loft, har sot merker

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 3

Info: Vannrør kommer direkte opp fra gulv/vegg og fordeles langs vegger /tak gjennom gulvet til plan 1 etg. til bad/Wc- rom og kjøkken og via etablert kasse til servanter direkte gjennom gulvet.

Det er utført fukt målinger /langs rør til vegg og gulv i de enkelte rom hvor rør føringer er, uten fukt indikering. rør er videre ført åpen langs vegg, gulv. Det er gjort fukt indikering uten utslag.



Bilde viser røropplegg før opp og langs tak / vegg fra plan kjeller til rom i etasje over



Røropplegg fra eldre vaskerom i plan kjeller.



Rør opplegg i plan kjeller/ tak til respektive rom over, direkte gjennom gulv.

Tilstandsrapport



Bilde tatt mot MMS 2 protimeter som gir utslag på fukt i gulv til plan kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Info: Sannsynlig årsak til fuktighet målt befaringen er at det er gjort renhold m/ spyling av gulv i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Andre tiltak:

Det var satt på vifter og god utlufting av kjeller planet til arealet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

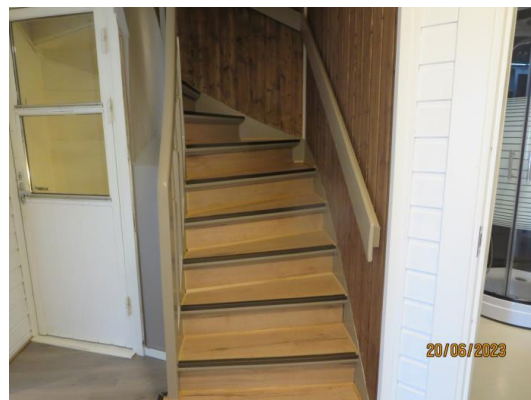
Innvendige trapper

! TG 3

Etablert enkel trapp åpen mellom kjeller til plan 1 etg. og lukket tretrapp mellom plan 1 etg. - plan 2 etg.



Generelt mangler det sikring til trapp for adkomst kjeller, er åpen m/ mangler



Bilde tatt av lukket trapp i tre mellom plan 1 etg. - 2 etg.

Vurdering av avvik:

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

Se tekst over avvik / mangler

Info: Det presiseres at TG 3 gjelder kun for trapp til plan kjeller

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Se tekst over:

Hånd løper bør og anbefales montert, men det var ikke krav på byggetids punktet.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. HMS, Store åpninger og manglende sikring i dag.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Malt profilerte innvendige dører



Bilde av typisk dører av nyere årgang

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Påregnes justering tilpasning til enkelte dører, tar i karm/terskel.
Det må påregnes utbedring/ nye foringer og gerikter enkelte steder m/
tilpasning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører må justeres.

Det må påregnes utbedringer til flere foringer, gerikter til dører har til
dels store glipper/ujevnheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre innvendige forhold

TG 2

Generelt til flere rom/ arealer m/ overganger til må det påregnes
utbedringer, da det er merker, skjolder/ujevnheter flere steder. til tak,
vegger overganger m/ listverk/ tilslutninger som ikke er ferdigstilte,
har div. mangler, skader etc.
Er åpninger flere steder, ikke ferdigstilt, manglende slutt finish.

Gulv i entre/vindfang er skjevt, har helning.
Mangler fugemasse mellom flis enkelte steder

Det mangler tilslutninger, overgangs lister, eventuell fugemasse
mellom gulv, dørterskler for tetting



Glippe til foring



Glippe mellom tak og taklist er flere steder.



Bilde tatt mot vegg på bad hvor vindu er kledd igjen utvendig.



Synlige hull er å se etter gjennomføring, manglende finish flere steder,
til tak, vegger, gulv m/ overganger til, rom ikke helt ferdigstilt.
Påregnes ferdig stillelse/slutt finish

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt til flere rom/ arealer m/ overganger til må det påregnes utbedringer, da det er merker, skjolder/ujevnheter flere steder. til tak, vegger overganger m/ listverk7tilslutninger som ikke er ferdigstilte, har div. mangler.

Er åpninger flere steder, ikke ferdigstilt.

Årsak, manglende slutt finish, ikke ferdigstilte arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se tekst over.

Det mangler, sutt finish, flikk arbeider, tettinger til overganger fuging, listverk etc.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

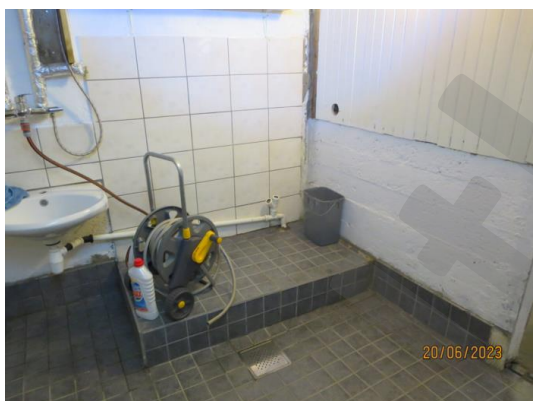
VÅTROM

KJELLER > ELDRE VASKEROM M/ SLUK

Generell

 TG 3

Eldre tidligere vaskerom i plan kjeller er ikke i bruk i dag som vaskerom, men er tilrettelagt for dette bruk



Bilde av eldre vaskerom i plan kjeller, ikke i bruk i dag som vaskerom

Vurdering av avvik:

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

Eldre tidligere vaskerom i plan kjeller er ikke i bruk i dag som vaskerom, men er tilrettelagt for dette bruk, ingen dokumentasjon, tilfredsstillere ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tette sjikt, våt sone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

 TG IU

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tette sjikt, våt sone, sluk m.m. må dokumenteres.

Ingen dokumentasjon foreligger per. dato.



Bilde av eldre vaskerom i plan kjeller, ikke i bruk i dag som vaskerom, men er tilrettelagt for bruk for eks. ved oppgradering bad/vaskerom i plan 1 etg. som er påregnelig.

Vurdering av avvik:

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

Tilfredsstillere ikke dagens krav til vaskerom

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Må påregnes modernisering/ oppgradering for å kunne tilfredsstillere dagens krav, ingen dokumentasjon fremlagt til utførelse befaringsdagen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

 TG 3

Innredning ca. 50 cm m/ glatte fronter buet servant. speils skap over m/ lys og stikk på vegg

Dusjkabinett, Wc, opplegg for vaskemaskin , innbygget vindu, fukt styrt vifte.

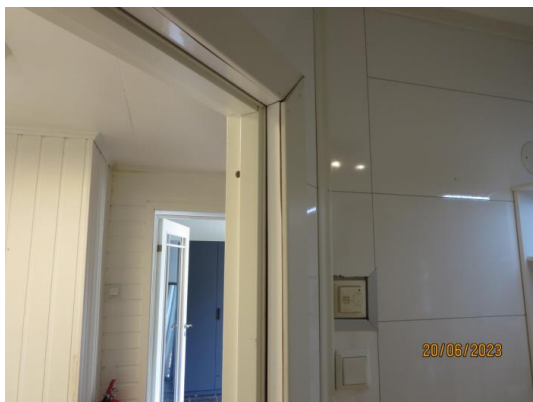
Etablert varme i gulv.

Gulv m/ beleg/ behandlet. Vegger m/ våtroms plater, tak m/ malte plater.



Bilde tatt mot innredningen til bad/vaskerommet plan 1 etg.

Tilstandsrapport



Foring og geriker til dør har mangler, er løse



Bilde tatt mot dusjkabinett m/ dyse funksjoner, vindu v/ kabinett og fukt styrt vifte, Wc.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet generelt tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, må påregnes modernisering/ oppgradering.

Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tette sjikt, våt sone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 3

Eldre bad, slitt, feil fall til sluk i rommet



Bilde av vindu i yttervegg v/ dusjkabinettet dels bak vinduet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Feil fall til sluk i rommet, mye knirk, synlige skru hoder/ spiker hoder er synlig i belegget.

Vindu i yttervegg er kledd igjen utvendig, og ligger nært inntil dusjkabinett

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Bad/vaskerommet må påregnes modernisert/ oppgradert til dagens krav, dette til gulv og vegger

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Innredning godt tilpasset rommet m/ benk og skaplass. Integrert komfyr, plate topp nedfelt i benkeplate, lys under overskap. Avtrekksvifte m/ utkast ut i ytterveggen. Opplegg for oppvaskmaskin.

Gulv m/ laminat, vegger m/tapet/strie malt (slitt m/ mindre skader) tak m/ malte plater og innfellede lys.

Tilstandsrapport



Bilde tatt til deler av kjøkkeninnredning



Ikke ferdigstilte arbeider til deler av kjøkkenvegg mot stue



Slitasje, sår til vegg mellom kjøkken og stue, åpning mellom laminat og list til gulvet

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det må fremover påregnes modernisering / oppgradering til kjøkkeninnredningen, er noe slitt m/ merker /sår.

Avtrekk

TG 1

Etablert kjøkken ventilator type Gorenje over plate topp m/ avtrekk ut i ytterveggen



Etablert kjøkken ventilator over plate topp m/ avtrekk ut i ytterveggen

SPESIALROM

1. ETASJE > WC- ROM

Overflater og konstruksjon

TG 3

Innredning m/ glatte fronter servant over (miniformat) Rør føringer for vann kommer direkte opp fra kjeller /innbygd. Speilskap over. Wc.

Mindre skader til panel på vegg

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- 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.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Se tekst over:

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

Toalett rom mangler til lufts ventilering, f. eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Se tekst over:

Anbefalt etablert bedre til luft/lufting til og fra Wc. rommet

Kostnadsestimert: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

vannrør kommer direkte opp fra kjeller er isolerte m/ kappe rundt



Bilde tatt mot utvendige stoppekran

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Etablert varmepumpe m/ utkast i stue



Bilde tatt mot utkast til varmepumpe i stue, har egen kurs

Avløpsrør

TG 1

Innvendige avløpsrør av plast

Ventilasjon

TG 2

Fukt styrt vifte etablert på bad/vaskerom i plan 1 etg. avtrekksvifte over plate topp kjøkkenet.
For øvrig naturlig ventilering via dører å åpnings bare vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Wc - rom har manglende ventilasjon/til luft/avtrekk, anbefalt etablert

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Anbefalt etablert bedre lufting av Wc- rommet

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Type OSO VVB etablert i plan kjeller produsert år 2003



Bilde tatt mot VVB som er etablert i plan kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- VVB er fra år 2003 og er nå 20 år av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

I forhold til normalt forventet levetid kan det bli behov for vedlikehold / oppgradering av VVB.

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

Elektrisk anlegg

TG 1

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 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.

Etablert sikringskap m/ automatsikringer m/ kurs fortegnelse, ajourført i bolig mappa jfr. info dagens eier

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

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2022 Ajourført i bolig mappa, jfr. info dagens eier

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

Ja Info hentet fra dagens eier

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

Ja Ajourført i bolig mappa, jfr. info dagens eier

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 at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent El- opplegg m,/ kurser til er av nyere årgang

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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



Bilde tatt mot sikringskapet m/ kurs fortegnelse

Branntekniske forhold

TG 0

Etablert slukke apparat i boligen og brann meldere til flere rom

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Ikke fysisk testet befarings dagen

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Ikke fysisk testet befarings dagen



Montert brann melder i tak plan 2 etg.

Tilstandsrapport



Bilde tatt mot slukke apparat etablert i gang av nyere årgang.



Bilde tatt mot brann melder etablert i tak til stue

TOMTEFORHOLD

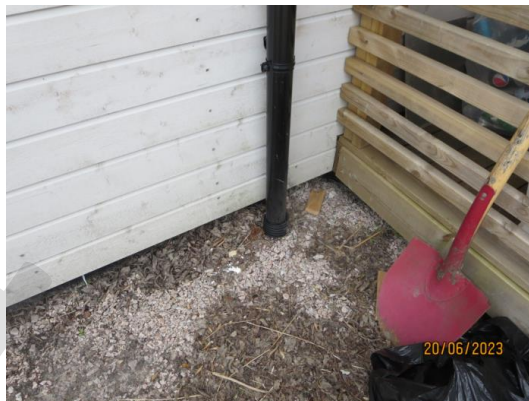
Byggegrunn

Antatt etablert på godkjent byggegrunn og benyttet r godkjent masser til formålet

Drenering

TG 2

Ingen dokumentasjon på at det er drenering
Antatt drenering av eldre årgang



Bilde tatt mot ene oppstikkende drenerør som er tilsluttet ned løps rør

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Ved problem m/ fukt/ innsig vil det være behov for vedlikehold/ utbedring/ fornying av dreneringen

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 1

Betong og naturstein



Bilde tatt mot støttemur for kjellernedgang utvendig



Bilde tatt mot støttemur for kjellernedgang utvendig

Terrengforhold

TG 0

Tomt har dels flate soner, lett hellning og skrånende.
Opp gruset område i soner til boligen med gode parkeringsmuligheter.

Dagens eier har gjort tiltak med tomt og plen innkjørsel til det bedre
Boligen er etablert i skråning, ikke eksakt kjent byggegrunn, ikke kjent utført bonitering



Bilde til del av adkomst, parkerings område



Utsikts bilde fra del av tomt mot nærområde til del av Spildra

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Ikke kjent eksakt år på utvendige vann og avløpsledninger, derfor satt byggeår

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.

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

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

Høy alder sier noe om påregnelig vedlikehold uti fra normalt forventede levetids vilkår

Konsekvens/tiltak

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

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

Andre tomteforhold

TG 1

Dagens eier har modernisert oppgradert tomt, tilført planering, etablert duk og tilført grus.
Fylt ut på vestsiden for fremtidig mulig garasje

Info: På nedre del av tomt er det et eldre uthus/bod, hvor tilstand er dårlig.



Bilde til av tomt og nærliggende område



Bilde til del av nedre tomteområde hvor slitt uthus er.



Bilde mot boligens adkomst område vei, parkering/ bil oppstilling

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

164 m²/114 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Toalettrom, 2 Trapperom, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, 2 Bod, Verksted, Eldre vaskerom m/ sluk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 0

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 2 100 000

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

0

Konklusjon markedsverdi

0

Markedsvurdering

Enebolig beliggende i øvre del av område Spildre på Ørnes med arealer fordelt over 2 plan + kjeller og bortsett loft, med hoved opprinnelse fra år 1935.

Boligen har fått de senere år et betydelig løft med modernisering/ oppgradering til flere rom/ arealer utvendig som innvendig tilnærmet dagens standard.

Boligen ble tilbygget år ca. 2009 jfr. info.

Det er rom og areal som det må påregnes oppgradering til, hvor det ikke er utført oppgradering, enkelte rom har noe manglende slutt finish, ikke helt ferdigstilt m/ mangler.

Kort avstand til skoler /barnehage og Ørnes sentrum.

Kort avstand til store og flotte naturområder, fjell, elv og fiskevann like i nærheten.

Det er meget gode sol og lysforhold med en meget god utsikt mot nærliggende områder.

Ansees som kurant og omsette i dagens marked, hvor eiendommen har utviklingsmuligheter.

Beregninger

Årlige kostnader

Ikke kjent, men til den enkelte bolig/eiendom er det normalt kommunale skatter og avgifter, strøm, forsikring som følger med. Eventuelt avsetning til vedlikehold	Kr.	
Ikke kjent, men til den enkelte bolig/eiendom er det normalt kommunale skatter og avgifter, strøm, forsikring som følger med. Eventuelt avsetning til vedlikehold	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Oppgraderinger/ modernisering fra år 2019 - 2023 innvendig/ utvendig	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 650 000

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.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Kommentar

Beregnet ut fra slik en så og befarte den befaringen dagen
Tomt er opplyst med areal på ca. 1107,6 m2 hvor tomt er beliggende med en flott utsikt til og mot nærliggende område.
Gode parkeringsmuligheter, etablert mulighet for fremtidig garasje om ønskelig

Tomteverdi inkluderer teknisk verdi, skjønnsmessig justert og tilpasset for attraktivitet/ beliggenhet, markedspris.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. Etasje	57	57	0	Vindfang /entre, Hall m/trapp , Wc-rom , Trapperom til kjeller, Bad/vaskerom , Kjøkken , Stue	
2. Etasje	57	57	0	Trappegang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Kjeller	50	0	50		Bod , Bod 2, Arbeidsrom, Eldre vaskerom m/ sluk
Sum	164	114	50		

Kommentar

Adkomst til boligen via takoverbygget parti og inn til entre/vindfang. Trapp/trapperom mellom de enkelte plan, utgang fra stue til romslig veranda/balkong m/ trapp til bakke terreng 2 - sider

I plan 2 etg. er det montert en luke m/ uttrekkbar stige for adkomst til bortsett loft, rom/ areal her er et ikke måle verdig areal

Info: I plan kjeller er rom arealer definert som S - rom (sekundær rom) dette ut fra alder og standard til de enkelte rom/arealer da de i stor grad holder en eldre standard med boder, arbeidsrom og et eldre tidligere vaskerom.

takoverbygget adkomst til plan kjeller
Info vedr. høyder til rom i plan kjeller: Målt til å være mellom ca. 189 cm - 191, er medtatt som måle verdige arealer.

Info: Det nevnes her at det på nedre del av tomt er etablert et eldre slitt uthus hvor verdi og areal ikke er medtatt i takst grunnet tilstand (ingen verdi) kan brukes til lagring av eks. hageredskaper

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke fremlagt tegninger befarings dagen

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utført el- arbeider i boligen, øvrige arbeider utført av dagens eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2023	Torgeir Håvardsen	Takstingeniør
	Terje-Jonathan Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1837 MELØY	56	21		0	1107.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spilderdalsveien 50

Hjemmelshaver

Pedersen Terje-Jonathan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendommen er beliggende i øvre del av område Spildra tilhørende kommunesenteret på Ørnes i Meløy kommune
Det er ca. 3 km til Ørnes sentrum

Adkomstvei

Med avkjøring fra hovedvei (Kystveien) og inn på kommunal vei Spilderdalsveien, opp fra Kystveien, tar så av til venstre og inn på felles privat vei.
Siste del av vei er privat.

Påregnes felles vedlikehold med tilstående naboer på felles vei, siste del av vei inn til boligen er privat anliggende m/ vedlikehold.

Tilknytning vann

Privat stikk ut til koblet kommunalt anliggende

Tilknytning avløp

Privat stikk ut til koblet kommunalt anliggende

Regulering

Boliger

Om tomten

Tomt er opplyst med areal på ca. 1 107,6m² jfr. info hentet fra matrikkelen.
Tomt er for øvrig i landlige og rolige område, hvor tomt er opparbeidet m/ plen, og noe naturtomt

Flott utsikt mot nærliggende område og mot sjøen område Laksøyra, og videre ut sjøen
Det er meget gode lys og solforhold.
Tomt er noe hellende til skrånende beliggende i sørvendt terreng

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier, alder / levetids betraktninger på boligen tilsier at det kan være behov for modernisering/ oppgraderinger til rom/ arealer m/ innredninger utstyr til.

Det er ikke utført fysiske åpninger /avdekking i konstruksjoner for nærmere konstatering,

Info/ presisering:

Det er ikke utført hulltaking for fukt indikering, dette fordi at vannrør er lagt direkte opp fra kjeller og gjennom gulv til plan 1 etg. hvor det er etablert vann. Det er utført fukt indikering i rom m/ vann installasjoner langs gulv og vegger.

Det er påkrevet å undersøke å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3-10".

Taksten forutsetter for øvrig at objektet/boligen er godkjent av bygningsmyndighetene på salgstidspunktet slik den fremsto befarings dagen.

Takstmannen har ikke sjekket ut / gjennom godt kommunens bygnings arkiv og taksten hensyntar således ikke forhold/ opplysninger som eventuelt finnes her, med mindre det u - trykkelig fremgår av takst dokumentet.

Ikke kjent om det foreligger krav/ pålegg fra stedlig brannsyn.

Takstmannen har ikke sjekket kontrollert dimensjonering av fundamenter, bæringer /spenn til etablerte balkong.

Tilstand på ut forede/påbygde vegger/gulv i kjeller ikke kjent men ansees som erfaringsmessig har vist seg og kunne ha skjulte skader selv om de nødvendigvis ikke kan sees på utvendige flater - Det bemerkes derfor at den aktuelle boligen ikke trenger å være i dårligere stand enn i all hovedsak tilsvarende boliger med samme konstruksjons type, men det er bygg faglig riktig fra et objektivt synspunkt og gjøre oppmerksom på forholdet.

Info vedr. oppsett til utførte modernisering/ oppgraderinger til boligen så baseres dette på info / oppsett mottatt av dagens eier.

Det vises for øvrig også til utfylt egenerklæringsskjema for eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 600 000	2019	Info hentet fra ambita/ matrikkelen

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Trygg forsikring Standard bolig/husforsikring				
Kommentar				
Ikke kjent omfang eksakt				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tidligere takst	01.05.2019	Info	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart		Info	Gjennomgått	0	Nei
Infoland / ambita, matrikkelen	12.06.2023	Info	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	21.06.2023	Vedlikehold/ modernisering	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	22.06.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei

Utkast

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

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

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

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