

Tilstandsrapport

📍 Johan Larsens vei 11 A , 9770 MEHAMN

📖 GAMVIK kommune

Gnr. 3, Bnr. 321

Markedsverdi

2 700 000

Areal (BRA): Enebolig 172 m², Garasje 52 m²



Befaringsdato: 09.06.2022

Rapportdato: 18.06.2022

Oppdragsnr: 19113-1020

Referansenummer: YS5257

Autorisert foretak: Nordkyn Byggtakst

Vår ref: Sigmund Nilsen



Gyldig rapport
18.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Nordkyn Byggtakst

Sigmund Nilsen
Uavhengig Takstmann
18.06.2022 | KJØLLEFJORD

Nordkyn Byggtakst

Strandvegen 144
911 82 450

Rapportansvarlig

Sigmund Nilsen
Uavhengig Takstmann
ssigmu1@start.no
911 82 450

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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Siden 2018 er hele huset malt innvendig inkl boder og vaskerom både i hovedleilighet og i kjeller leilighet. Ny ytterdør i kjellerleilighet i 2021 + malt også i yttergang.

VANNLEKKASJE 2021

Vannlekkasje over stuevindu nede i kjellerleilighet. Her er det Polygam AS fra Kirkenes som har stått for renoveringen etter skaden.

Det ble lokalisert vannlekkasje fra vannbord oppe i stuevindu.

Hele veggen innvendig er renovert nede i stue i kjellerleilighet.

Enebolig m / kjellerleilighet har normal standard og normalt vedlikeholdt. Noe slitasje er det på laminatgulvene i yttergang , gang i kjellerleiligheten. Belegg ellers er det normal slitasje på. Noe slitasje på utvendig kledning ble registrert. Utvendig avløpsrør / vannrør er av eldre dato.

Enebolig - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak teknet med pappshingel. Kledd med stående kledning. Utvendig mur pusset og malt

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Malte veggplater / plater. Malte himlingsplater / bord. Laminatgulv / belegg / malt betonggulv

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad / Wc oppe. Flis på vegger og gulv. Malte himlingsplater. Bad / Wc / vaskerom: malte vegger / himlingsplater, flis på gulv. Vaskerom i u.etg: malte betongvegger / vegger. Malt betonggulv. Vaskerom i kjellerleiligheten: malte betongvegger / gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Normal standard på begge kjøkkeninnredningene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Normal installasjon av El.anlegg . Begge W-bereederne er montert i kjeller. Standard stikk- og lys. Røykvarslere og brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Kupert terreng. Garasje på tomta.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	224 m ²	Gå til side
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²	
Totalpris	2 700 000	

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etg	89	89	0
Underetasje	64	64	0
	19	13	6
Sum	172	166	6

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	52	52	0
Sum	52	52	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

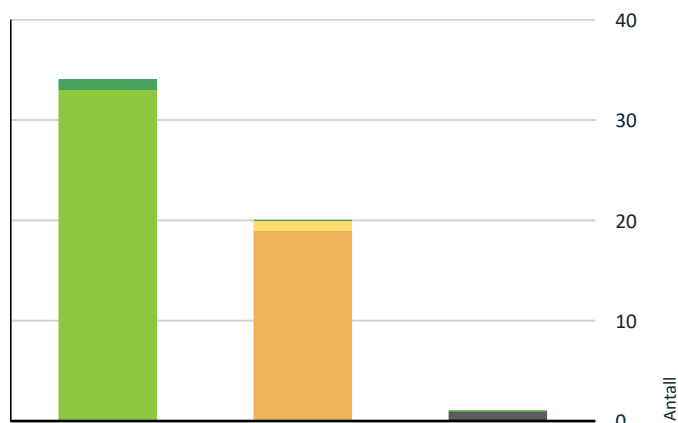
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

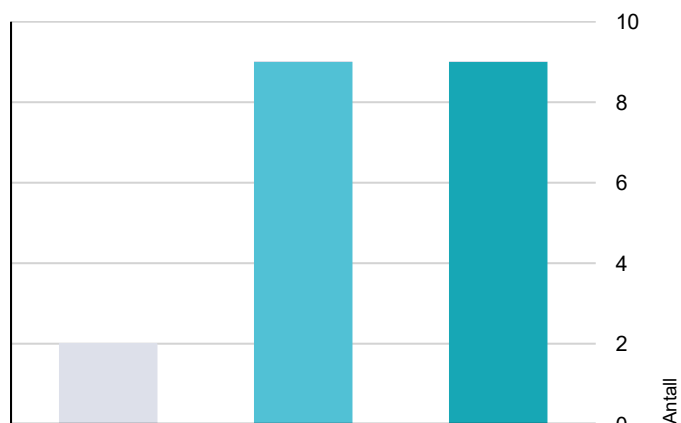
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å komme frem til eiendommens markedsverdi.

Forutsetningen for oppdraget er å vurdere eiendommens markedsverdi bygget på kjennskapet takstmannen har til omsetning av tilsvarende eiendommer i området.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Veggkonstruksjon**

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Spesielt i nederste del av panelet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **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.

Yttergang i kjeller, betydelige skjevheter i gulv. Litt skjevheter i stua i 1.etg.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Innvendig > Radon**

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Innvendig > Pipe og ildsted**

[Gå til side](#)

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

Mangler plate under feieluke i trappegang i kjeller.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Innvendig > Rom Under Terreng**

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Trappegang, bodene: Saltutslag i yttervegg

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Mangler rekkverk i nedre del av trappen

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Åpningsvindu + klaffeventil

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

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det ble registrert fukt i nedre del av platevegg

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist avvik på varmekilde.

Ikke varme i gulv

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Ingen dokumentasjon når den andre tanken ble montert.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Sprekker i murpuss på utvendig mur

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

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

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

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er påvist avvik på varmekilde.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1973

Standard

Normal

Vedlikehold

Normal

Tilbygg / modernisering

2020 Modernisering Hele huset malt innvendig inkl boder og vaskerom både i hovedleilighet og i kjellerleilighet.
Ny ytterdør i kjellerleilighet i 2021 + malt også i yttergang. NY ytterdør i kjellerleilighet i 2021 + malt også i yttergang.

2020 FROSTSKADE i 2020:
Frostskade på bad oppe i hovedleilighet. Her ble dette fikset for ca kr 80.000,-
Nytt blandebatteri i badekaret/dusj.
Nytt toalett. Ny vask, skap og speil + lysarmatur.
Gulv ble fuget.
Sjekket for fukt både før og etter renovering.
Ut i fra denne skaden ble det lekkasje ned til underetasjen i vaskerom under badet oppe.
Her er hele vaskerommet nede renoveret.
Sjekket for fukt. Malt både tak, vegger og gulv med to komponent maling.
Taket på badet nede er også malt.
Alt dette er gjort på egen innsats uten fagfolk.

2021 VANNLEKKASJE 2021
Vannlekkasje over stuevindu nede i kjellerleilighet.
Her er det Polygam AS fra Kirkenes som har stått for renoveringen etter skaden.
Det ble lokalisert vannlekkasje fra vannbord oppe i stuevindu.
Hele veggen innvendig er renoveret nede i stue i kjellerleilighet.

Det er installert ALTIBOX system og lagt inn med kabel oppe i stue i hovedleilighet.
Det er i tillegg fremdeles betalende abonnement for Canal Digital både oppe og nede i leilighetene.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Ingen skader registrert fra bakkenivå.



Alder: 2014

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

TG 1

Ståltakrenner m / nedløp



Alder: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2



Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Spesielt i nederste del av panelet.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

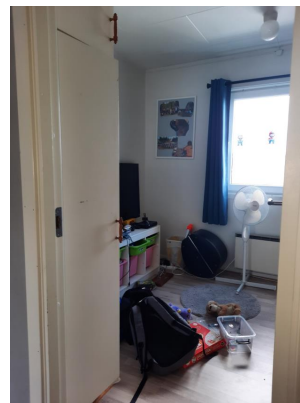
TG IU

Ikke besiktiget p.g.a stige til loft ikke var tilgjengelig

Vinduer

TG 1

Vinduer av Aluminium er Polsk, 2 -3 lags.



Alder: 2014

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Hvite speil innerdører, malte /lakkerte



Alder: 2018

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Treterrasse med rekkverk i hovedinngang. Balkong på nedsiden



Andre utvendige forhold

TG 1

Bilopplagringsplass med steinblokker som støttemur.



INNVENDIG

Overflater

TG 1

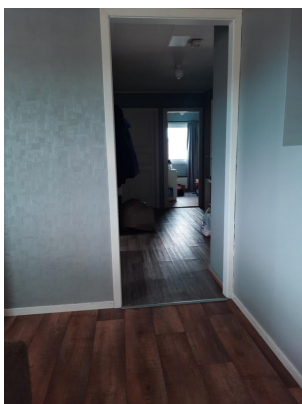
Tilstandsrapport

Malte plater på veggene i yttergang, entre,soverom1, soverom2, soverom 3. Kjøkken: malte plater / fliser på veggene. Stua: Malt miljøstrie /vegger. Gulvbelegg i kjøkken og stua. Malte himlingsplater. U. etg: trappegang: trepanel / betongvegger. Malte bord i himling. Leilighet: Yttergang: malte bord på vegger og tak, samt laminatgulv. Gang: malte bord i himling, malte veggplater, samt laminatgulv. Soverom: tapet på veggene, malte himlingsplater. Gulvbelegg. Kjøkken: Malte bord/plater / flis på veggene. Malte himlingsplater. gulvbelegg. Stua: Malt miljøstrie / bord på veggene. Malte himlingsplater. Gulvbelegg.



Alder: 2018

Kilde: Eier



Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Betongulv på grunn, trebjelkelag



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.

Yttergang i kjeller, betydelige skjevheter i gulv. Litt skjevheter i stua i 1.etg.

Tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Radon

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Leies kjellerleiligheten ut, må det måles radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Vedovn montert i stua



Stua oppe



Trappegang i kjeller

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mangler plate under feieluke i trappegang i kjeller.

Tiltak

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

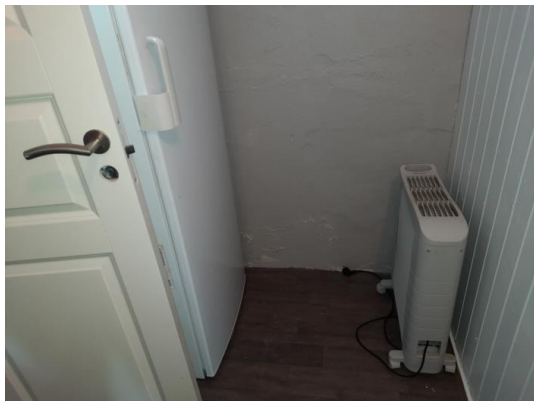
Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Betongvegger på vaskerom + begge boder. Bad / vaskerom er utført mot to yttervegger.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Trappegang, bodene: Saltutslag i yttervegg

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige trapper

TG 2

Furutrapp m / sklisikring



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk i nedre del av trappen

Tiltak

- Tiltak:

Montere rekkverk

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Malte dører, gabondører



Alder: 2018

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETG > BAD/WC

Generell

Nytt bad ca. 2014. Oppgradert i 2020 etter en vannskade.
Frostskade på bad oppe i hovedleilighet.
Her ble dette fikset for ca kr 80.000,-
Nytt blandebatteri i badekaret/dusj.
Nytt toalett. Ny vask, skap og speil + lysarmatur.
Gulv ble fuget.
Sjekket for fukt både før og etter renovering. Alt dette er gjort på egen innsats uten fagfolk.



Alder: 2014

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Malte himlingslater



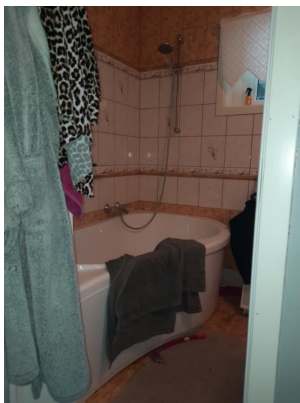
Alder: 2020

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Det er fall mot sluk. Varmeovn over dør



Sluk, membran og tettesjikt

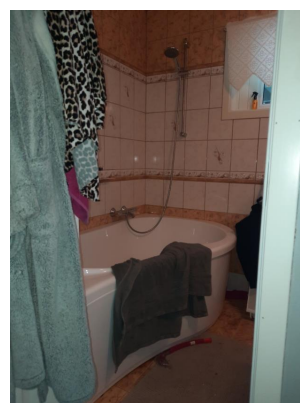
TG 1



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badekar med dusj. Vaskeservant m / speil over + underskap / langskap



Alder: 2020

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Åpningsvindu + klaffeventil



Åpningsvindu

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Åpningsvindu + klaffeventil

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Målt med Protimeter



> VASKEROM

Generell

P.g.a vannskade fra bad oppe ble det lekkasje ned til underetasjen i vaskerom under badet oppe.

Her er hele vaskerommet nede renoveret. Sjekket for fukt. Malt både tak, vegger og gulv med to komponent maling.

Overflater vegger og himling

TG 2

Malt betongvegg, malt platevegg



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det ble registrert fukt i nedre del av platevegg

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Registrerte skader må skiftes.

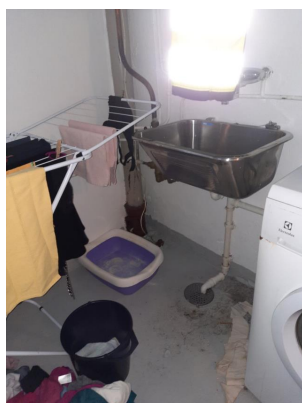
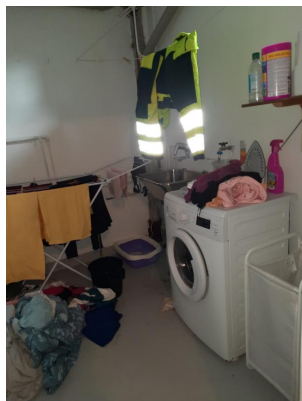
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Det er fall mot sluk, men noe ujevnt. Ingen varme i gulv. Panelovner



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2



Eldre sluk

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekar, vaskemaskin, varmtvannsbereder

Ventilasjon

TG 2

Klaffeventil i vegg

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 2

Registrert fukt med en fuktindikator i nedre del av platevegg mot kjøkken



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

> BAD/WC/VASKEROM

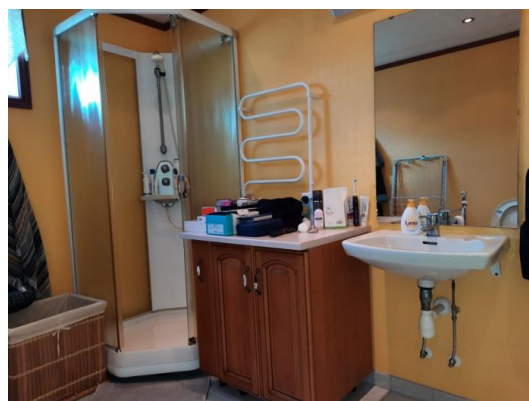
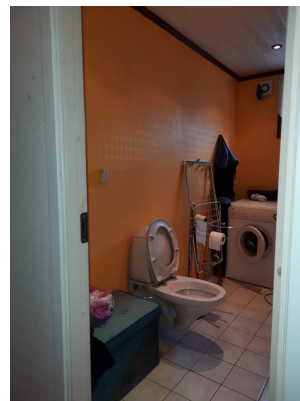
Generell

Malt glassfiberstrie på vegger, malte himlingsplater, flis på gulv.

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsmaling på glassfiberstrie. Taket på badet er nylig malt.

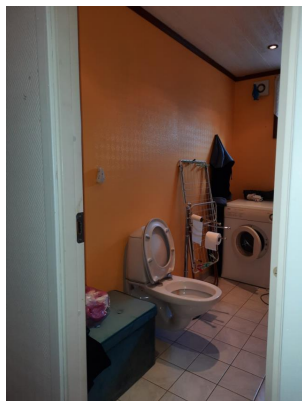


Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

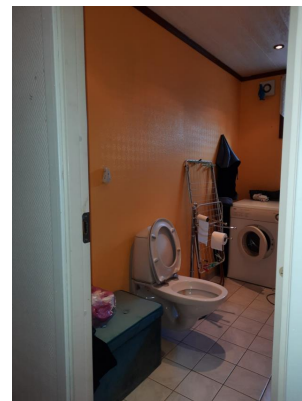
Tilstrekkelig med fall til sluk



Sanitærutstyr og innredning

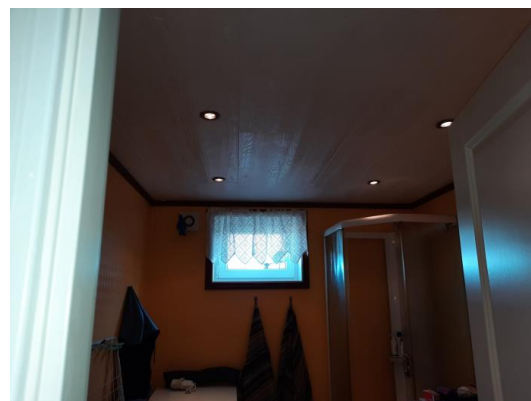
TG 1

Skap ved siden av vaskeservant.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 1



Ventilasjon

TG 1

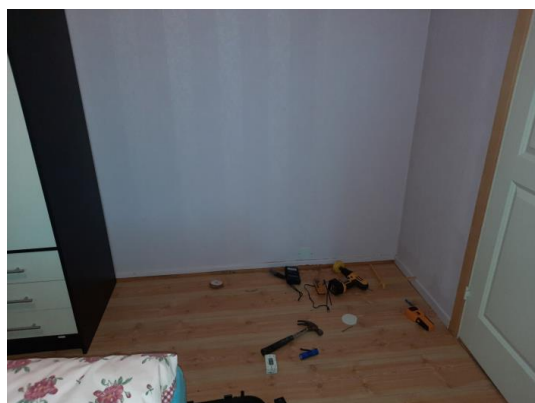
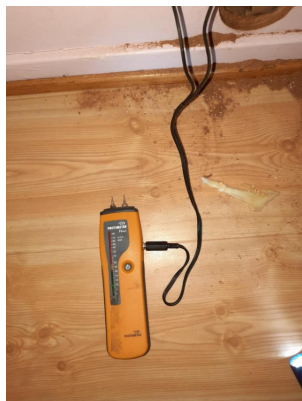
Åpningsvindu., klaffeventil

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Ingen fukt ble registrert



Overflater Gulv

TG 2

Fall til sluk



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

Ikke varme i gulv

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres tiltak på varmekilde.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

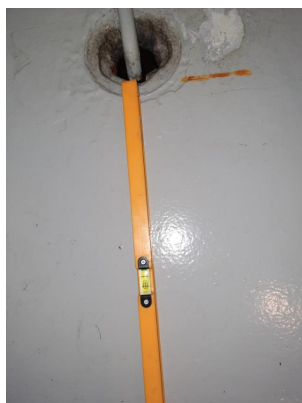
Malte betongvegger, samt vegg til bad / Wc som er platekledd.



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Fall til sluk



Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ny sluk monteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Skyllekar. Opplegg for vaskemaskin

Ventilasjon TG 2

Klaffeventil i vegg

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner TG 1

Betongvegger, ingen fukt registrert.

KJØKKEN

1. ETG > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Ventilator, over og underskapskap

Avtrekk TG 1

Ventilatoren er montert høyt over komfyr.



> KJØKKEN

Overflater og innredning TG 1

Komfyr, kjøkkenbenk m / utslagsvask, ventilatorvifte.



Avtrekk TG 1

Avtrekkørøret er montert inn i vegg



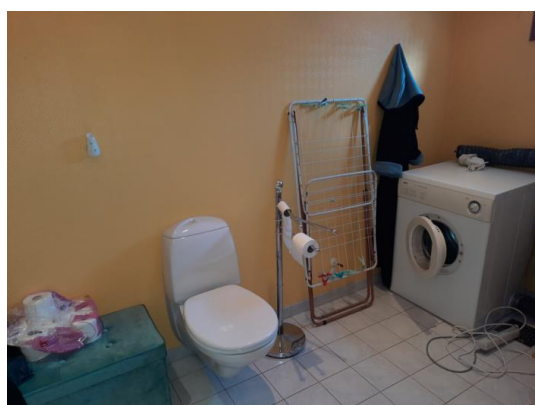
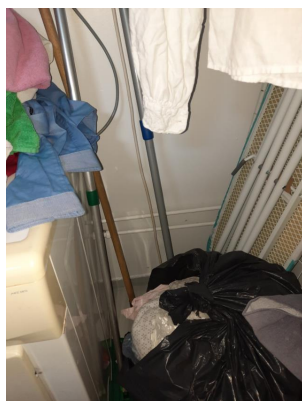
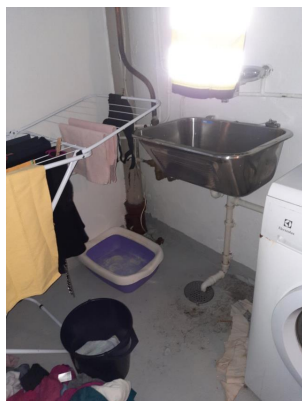
Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

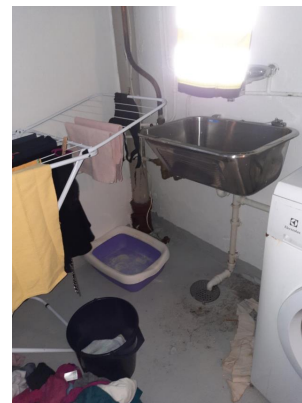
Ukjent type vannrør utvendig. Skjul anlegg / åpen anlegg



Avløpsrør

TG 2

Innvendige avløpsrør er av plast.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 1

Klaffeventiler, åpningsvinduer, ventilator

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereider i kjellerleiligheten er byttet for 4 år siden. Den andre vites ikke.



Alder: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon når den andre tanken ble montert.

Tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap m / skrusikringer i gang i leiligheten. Sikringsskap m / automatsikringer montert i trappegang i u.etg. Disse er koblet sammen.

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?
Vet ikke
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
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 sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

TG 0

Seriekoblede røykvarslere, 2 stk. brannslukningsapparat montert i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 2

Morene masser



Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Sprekker i murpuss på utvendig mur

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Drenering

TG 1

Drenering er foretatt. Knasteplast er synlig med list over.

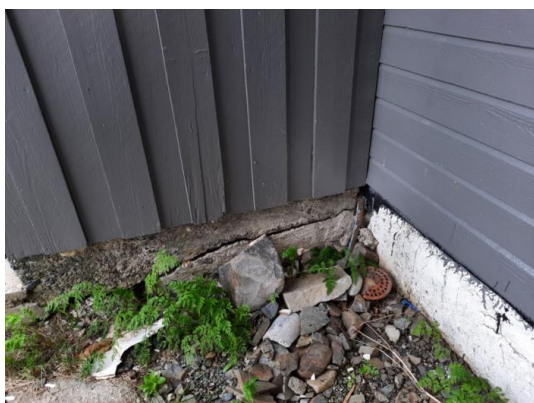


Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Ringmur av betong



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer

TG 1

Opparbeidet ny innkjørsel m / parkeringsplass til 1.etg.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 1

Hellende terreng



Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Avløpsledning / vannledning : soil rør / jernrør



Soil avløpsrør

Vurdering av avvik:

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

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:
- Avløpsanlegget må sjekkes

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
2007

Kommentar

Standard

God

Vedlikehold

Bra

Beskrivelse

Oppført i leca / bindingsverk på ringmur av betong. Betonggulv. Saltak tekket med pappshingel. Tilknyttet strøm m / sikringskap som er tilkoblet sammen til en måler.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Enebolig, Garasje
Bruksareal andre bygg: 224 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 2 700 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, 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. 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

=

2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i Mehamn som er kommunens største sted og administrasjonssenter. Mehamn har ca. 1100 innbyggere og hovednæringa er fiske og fiskeforedling. Stedet har flyplass og helårs veiforbindelse. Anløp av hurtigruten to ganger daglig. Generelt er det optimisme mht. næringsvirksomhet og inntektsmuligheter i området.

Med bakgrunn i boligens størrelse, beliggenhet, standard og anvendelsesmuligheter er det grunn til å forvente at dagens normale salgsverdi vil ligge på kr. 2 700 000

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter	Kr.	21 352
Forsikring	Kr.	8 875
Vedlikeholdskostnader	Kr.	5 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	740 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 540 000

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.	60 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	40 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen 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				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etg	89	89	0	Yttergang , Entré m/trapp til u.etg, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue , Bad/Wc	
Underetasje	64	64	0	Trapperom m/dør til leilighet, Vaskerom	Bod , Bod 2
	19	13	6	Yttergang, Gang , Soverom , Vaskerom , Bad/Wc/vaskerom , Kjøkken , Stue	
Sum	172	166	6		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

Ja Nei

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

Ja Nei

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

Ja Nei

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	52	52	0		Garasjerom, Bod
Sum	52	52	0		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

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

Ja Nei

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

Ja Nei

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
09.6.2022	Sigmund Nilsen	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
5439 GAMVIK	3	321		0	852 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Larsens vei 11 A

Hjemmelshaver

Persen Jan Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fin beliggenhet med god utsikt utover havna.

Adkomstvei

Johan Larsens vei

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Regulert område

Om tomten

Kupert terreng. Garasje på tomta.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 480 000	2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Helgeland forsikring/Eika Gruppen	6743736/1		4 806 461	8 875
Kommentar Fullverdi				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2022		Innhentet	0	Nei
Eier	23.03.2022		Fremvist	0	Nei
Statens Kartverk	15.06.2022		Innhentet	0	Nei
Forsikringsavtale	23.03.2022		Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

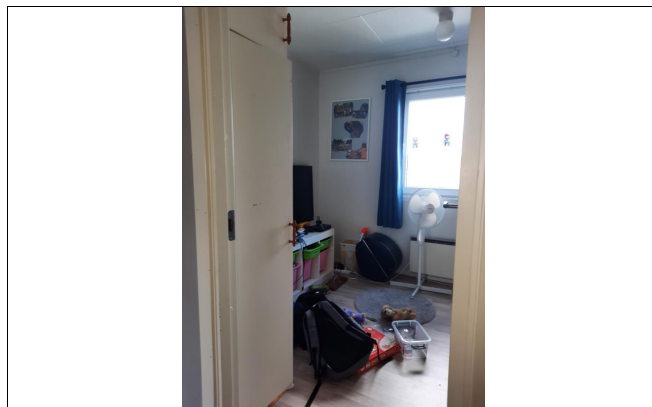
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YS5257>

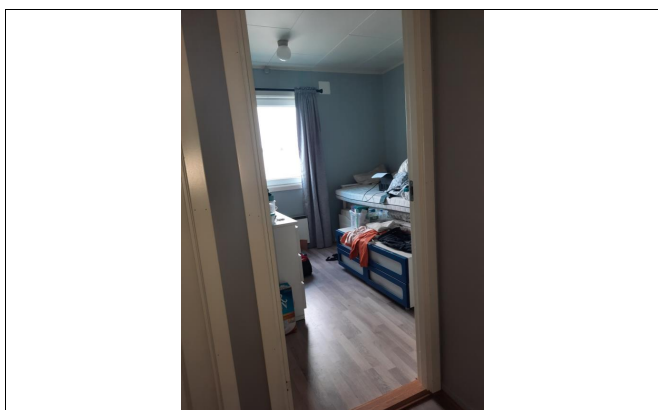
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

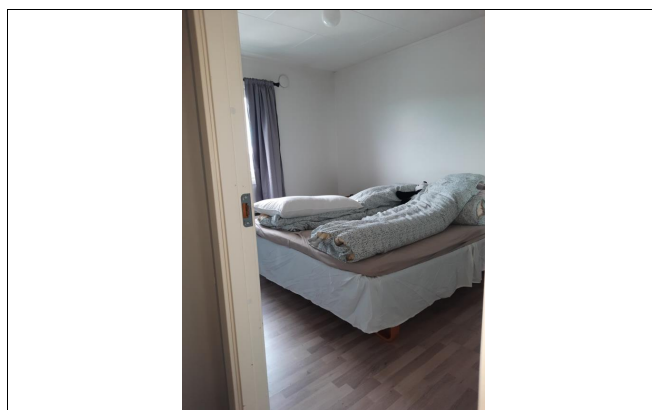
Andre bilder



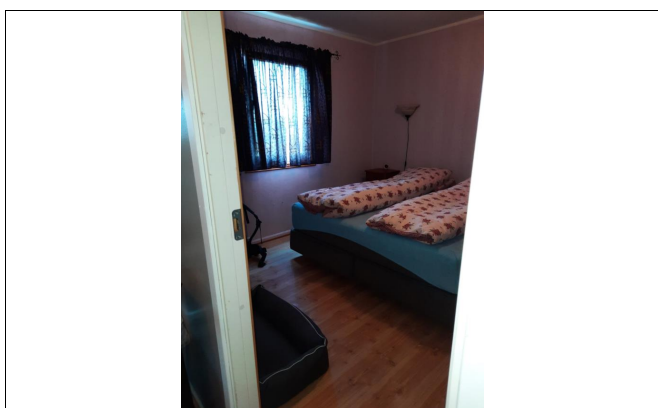
Soverom i 1.etg



Soverom i 1.etg



Soverom i 1.etg



Soverom i leiligheta