

Tilstandsrapport

📍 Værveien 94, 9770 MEHAMN

📖 GAMVIK kommune

gnr. 3, bnr. 198

Markedsverdi

1 800 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 233 m²



Befaringsdato: 19.09.2023

Rapportdato: 17.10.2023

Oppdragsnr.: 20507-1141

Referansenummer: OT1836

Autorisert foretak: Takst og Boligbistand AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Kristiansen

Vår ref: Kjetil



**Takst og
boligbistand AS**



Takstsentralen

Gyldig rapport
17.10.2023

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

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.

Takst og Boligbistand AS

Takst og boligbistand AS drives av Kjetil Kristiansen og leverer takseringstjenester i Øst- Finnmark. Kjerneområdet for taksering er Båtsfjord, Berlevåg, Tana, Nesseby, Vadsø, Kjøllefjord og Gamvik kommune.

Jeg er sertifisert takstmann i Norsk Takst og medlem av Norges Takseringsforbund og er utdannet fagskoleingeniør, samt takstutdannet gjennom NITO-takst. Min bakgrunn er som fagarbeider og lang erfaring fra renovering, og bygningsvedlikehold. Er tilknyttet Norsk takst, har bygnings teknisk kompetanse, fagskoleutdanning innen bygg- og anleggsgag med lang erfaring fra arbeidsområdet.



Rapportansvarlig



Kjetil Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
post@takstogboligbistand.no
930 53 532



Takst og
boligbistand AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

2- manns bolig fra 1954, Boligen viser til kombinasjon av noe aldrende og utsatt vedlikehold, samt i kombinasjon med oppusset bygningsdeler og overflater.

Det må påregnes vedlikehold og oppgradering av overflater og bygningsdeler for å tilfredstille dagens krav til forventet bygningsstandard og bostandard.

Av bygningsdeler som utløser større påkostninger nevnes:

Innvendig:

- Fukt påvist ved taktribord v/ pipeløp på kaldloft, forholdet må kontrolleres/utbedres
- Våtrom(Bad)
- Våtrom(vaskerom)
- Toalettrom
- Ventilasjon
- Kjøkken/kjøkkeninnredning
- Rekkverk/håndløper i trappeløp
- Ujevnheter ved gulv
- Resonans ved gulv v/ 2.etasje
- Generell noe oppgradering/oppussing av innvendige arealer m/ tilhørende elektrisk installasjoner.

Utvendig:

- Drenering og fuktsikring av grunnmur
- Utbedring/maling av bordkledning, bordkledning/bordskjøter er stedvis med høy slitasje og noe fukt/råte.
- Ytterligere kontrollere/ vurdering av terrasse/tilbygg, synlig skjevhet.
- Fjerning av oljetank

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	233 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	233 m ²
Totalpris	1 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	98	93	5
2.Etasje	78	78	0
Kjeller	57	35	22
Sum	233	206	27

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

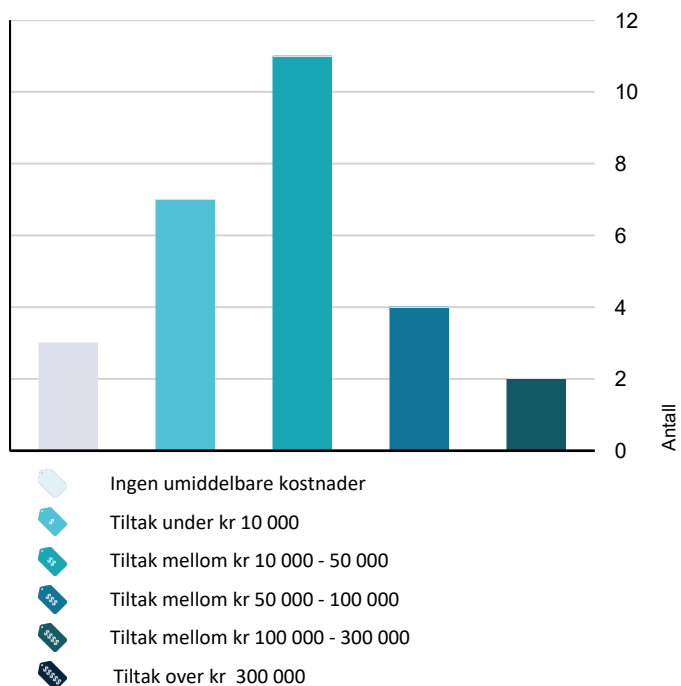
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! 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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist andre avvik:

Det er registrert resonans/trinnlyd i gulv som indikerer antatt noe svak avstivning/oppbygging av bærende gulv. Gjelder kjøkken 2.etasje og soverom 2.etasje.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter 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.

Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Rømningvei, det er ikke tilrettelagt for to uavhengige rømningsveier fra soverom ved 2. etasje.

Røykvarslere og brannslukker er ikke montert/manglende ved en eller flere av boligens etasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann fra nedløp må føres bort fra grunnmur for å unngå vannpress og slitasje mot grunnmuren.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Bordkledningen er tildels/stedvis noe værslitt med noe oppsprukket bordender. Noen panelbord registreres dårlig festet. Noe panelstift med rust finnes.

Det finnes skade/slitasje ved panelbord undet raft/takskjegg v/ øvre gavlvegg.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Det er påvist risk for fukt, noe fukt ved taktrobord ved pipeløp ved kaldloft. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konstruksjon/takkonstruksjon har synlig skjevhet.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater/arealer av klassisk og varierende materialer, det er generelt og finnes stedvis noe høyere slitasje, ujevnheter og noe sprekker i overflater.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

- Sotluke er montertbak ildsted i kjeller.

- Det mangler ildfast plate under sotluke/feierluke v/kaldloft.

- Det er montert treplate/hylle på pipe- rør ved kjøkken 2.etasje

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tetthet/gjennomføring rundt avløp fra toalett er med ukjent og usikker tetthets utførelse.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


 **Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)

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

Innebygde vanninstallasjoner skal utføres slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort, og eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Eventuelt automatiskvannavstengning må monteres for å kunne oppdage/stoppe lekkasje til tilstøtende rom.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

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

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

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

Tilstand og service er ukjent, forholdet må kontrolleres.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fallforhold fra grunnmuren tilfredsstillende ikke gjeldende anbefalinger/krav. Dette pga. terrenget sin generelle utforming. Anbefalt fall er 1:50 i 3 meters lengde fra grunnmuren.

Tilstandsgrad er satt ut ifra påviste fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er påvist andre avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

I 2016 ble det montert utvendig tilbakeslagsventil ved stikkledning /avløpsledning i regi av Gamvik Kommune, forholdet skyldes tidligere tilbakeslag av spillvann ved boligens kjellerrom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Aldrende oljetak, kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Oljetank som ikke er sertifisert/godkjent kontroll bør tømmes/fjernes/saneres for å sikre seg mot oljelekkasje.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon(FDV) på faglig utførelse, innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

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

Stoppekrane, hovedstoppekrane er ikke funne ved befaring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt, men ytterligere vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking TG 1

Svart ståltak/takpanner profilert decra panne tak med "takstein" profil.



Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Nedløp og beslag TG 2

Sortlakkerte renner og nedløpsrør samt renne kroker, tappestykker og rørklammer av høyfast varmgalvanisert stål.



Årstall: 2013 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann fra nedløp må føres bort fra grunnmur for å unngå vannpress og slitasje mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon TG 2

Bordkledning (Beiset/malt).



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bordkledningen er tildels/stedvis noe værslitt med noe oppsprukket bordender. Noen panelbord registreres dårlig festet. Noe panelstift med rust finnes.

Det finnes skade/slitasje ved panelbord undet raft/takskjegg v/ øvre gavlvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelse av forholdet, lokal utbedring eller annet tiltak/vedlikehold bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Plassbygget saltak/sperrekonstruksjon utført som kaldloft, sutak av bord.



Fukt påvist v/ taktribord.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er påvist risiko for fukt, noe fukt ved taktribord ved pipeløp ved kaldloft.

I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet må kontrolleres ytterligere, skadevurdering/årsak og eventuelle tiltak må utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vinduer

! TG 1

2-lags isolerglass vinduer av varierende årganger, vinduer i kjeller antatt fra byggeår eller noe senere samt vinduer fra 2011. Ved kjellerrom er det vinduer av glassbyggerstein.



Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

! TG 1

Tilkomst/Hovedetasje - klassiske fabrikkmalte dører og vinduer, rammeverk av furu, lettisolert kjerne og overflate med innvendig/utvendig malt trefiberplate.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Tilstandsrapport

Balkong/veranda med bjelkelag og konstruksjonsvirke samt rekkverk og terrassebord lav tre. Det er teknet med stål/aluminiumsplater under terrassebord ved tak.

Rekkverkhøyde er mål til 85 cm. Forskriftskrav er 90 cm, altså rekkverkhøyde 5 cm lavere en forskriftskrav.



Skjevhet i takkonstruksjon



Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konstruksjon/takkonstruksjon har synlig skjevhet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverkhøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Takkonstruksjon bør kontrolleres/skadevurderes ytterligere. Vær oppmerksom på at svekket takkonstruksjon/ taktekking kan føre til fuktskader ved rom/konstruksjon under terrasse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Overflater/arealer av klassisk og varierende materialer, det er generelt og finnes stedvis noe høyere slitasje, ujevnheter og noe sprekker i overflater.



Sprekk i overflate

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Overflater/arealer av klassisk og varierende materialer, det er generelt og finnes stedvis noe høyere slitasje, ujevnheter og noe sprekker i overflater.

Det kan/må påberegnes noe oppgradering, stedvis utbedring av overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Boligen har etasjeskille av trebjelkelag, sammensatte bjelkeprofiler eller tilsvarende, samt gulv av betong mot grunn.

Det er

- Det er målt en høydeforskjell på ca. 32 mm.
- Det er målt fall/skjevhet ved gulv på ca. 12 mm innenfor en lengde på 2 meter.



Tilstandsrapport



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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert resonans/trinnlyd i gulv som indikerer antatt noe svak avstivning/oppbygging av bærende gulv. Gjelder kjøkken 2.etasje og soverom 2.etasje.

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

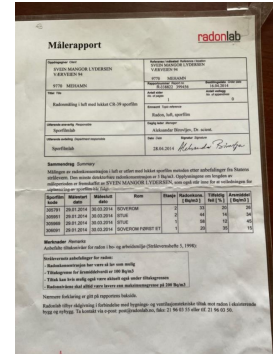
Det er registrert resonans/trinnlyd i gulv som indikerer antatt noe svak avstivning/oppbygging av bærende gulv. Ytterligere kontroll og vurdering av forholdet må gjennomføres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

TG 0

Radonmåling er utført i 2014.



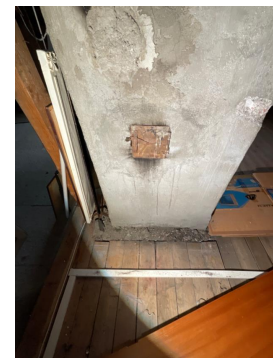
Radonrapport fra 2014

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har 2. stk pipeløp fra byggeår, sotluke finnes bak ildsted i kjeller/tv- stue samt i pipeløp v/ kaldloft.

Det er montert treplate/hylle er montert på pipe- rør ved kjøkken 2.etasje.



Sotluke/feieluke v/ Kaldloft.



Sotluke bak ildsted v/ kjeller.

Tilstandsrapport



Treplate/hylle ved pipe- rør v/ kjøkken 2.etasje.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.
- Sotluke er montertbak ildsted i kjeller.

- Det mangler ildfast plate under sotluke/feierluke v/kaldloft.

- Det er montert treplate/hylle på pipe- rør ved kjøkken 2.etasje

Konsekvens/tiltak

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

Under sotluke/feierluke skal gulv av brennbar materiale dekket med ubrennbar ubrennbar materiale med forsvarlig brannmotstand, K1-A eller tilsvarende.

Sotluke/feierluke er montert bak ildsted v/ kjeller. Forholdet må kontrolleres /vurderes av fagperson, kontakt kommune v/ brann- og redning(forebyggende personell).

Treplate ved pipe- rør er ulovlig montert iht. forskriftskrav ved pipeløp/ildsted. Hylle må demonteres/tas bort da forholdet gir stor fare for brann ved bruk av ildsted.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 1

Hulltagning er ikke foretatt, da rommet har konstruksjon av synlige vegger og gulv av betong. Dette gjør også hulltagning umulig.

Innvendige trapper

TG 3

Trapp til 2.etasje:

Malt tretrapp m/ vinylbelegg/laminat og trappenes av metall på trinn.
Det mangler håndløpere/rekkverk ved trappeløpet.

Trapp til loft:

Tretrapp, ubehandlet.

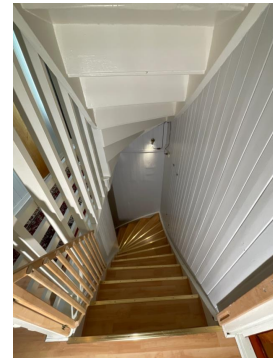
Det mangler håndløper i trappeløp.

Trapp til kjeller:

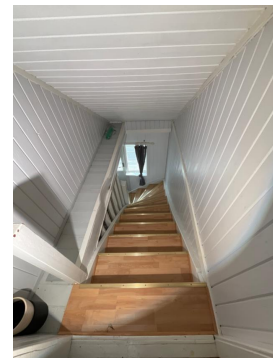
Malt tretrapp m/ vinylbelegg/laminat og trappenes av metall på trinn.
Det mangler håndløpere/rekkverk ved deler av trappeløpet.



Trapp til kjeller



Trapp til 2.etasje



Traa til loft/kaldloft

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

Malte og lakkerte fyllingsdører av tre samt lettffyllingsdører av finer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre innvendige forhold

TG 1

Det er montert gitterdrager ved tak i stue/oppholdsrom 1.etasje.
Formålet vil nok være for å avstive overliggende gulv ved 2.etasje.



Gitterdrager montert i tak v/ stue 1.etasje

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Lys veggmontert innredning med heldekkende servant/sevantplate m/ 1 - greps blandebatteri på underskap. Speil og belysning samt overskap.

Gulvmontert toalett, badekar m/ integrert blandebatteri.

- Gulvflate av vinylbelegg.
- Veggflater av våtromsplater.
- Himling av takes- plater.

Naturlig ventilasjon m/klaffventil i vegg.



Bad/våtrom - kjeller



Bad/våtrom - kjeller

Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater Gulv

TG 2

Vinylbelegg på gulv samt avgrenset med oppkant på vegg ved alle sider.
Gulvflate er tilnærmet flat med lite eller ingen fall mot gulvsluk.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tetthet/gjennomføring rundt avløp fra toalett er med ukjent og usikker tetthets utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas utbedring/tiltak for å ivareta våtrommets funksjonskrav ved tetthet gulvflate.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Lys veggmontert innredning med heldekkende servant/sevantplate m/ 1 - greps blandebatteri på underskap. Speil og belysning samt overskap.

Gulvmontert toalett, badekar m/ integrert blandebatteri

Ventilasjon TG 2

Naturlig ventilasjon med klaffventil i vegg.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner mot vegger/yttervegger av betong.

Fuktmåling er utført med fuktmåler som dras over overflaten i våtsone.

En slik operasjon er ingen fullverdig fuktmåling og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard.

Det er ikke funnet fuktutslag ut over hva som kan forventes ved overflatesøk på våtromsmur.

KJELLER > VASKEROM

Generell TG 3

Aldrende og vaskerom med innredning av benk/kommode samt vaskemaskin m/tilhørende rør- opplegg(vann- og avløp).

- Veggflater av betong, malt.
- Himling av trepanel, malt.
- Gulvflater av betong, malt.

Naturlig ventilasjon m/ ventil i yttervegg.



Vaskerom v/ kjeller.



Vaskerom v/ kjeller.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



Bad/Våtrom 1.etasje

1. ETASJE > BAD

Generell

Lys innredning med servantskap med integrert og helstøpt servantplate m/ 1- greps blandebatteri, speilskap og belysning. Dusjhjørne m/ veggmontert blandebatteri, dusjsett og glassvegger.

Våltrommsoppbygging med overflater bestående av:

- Gulvflater med vinylbelegg.
- Veggflater av våtromsplater.
- Himling av takess- plater.

Naturlig avtrekk, klaffventil i vegg.



Våtrom 1.etasje

Overflater vegger og himling

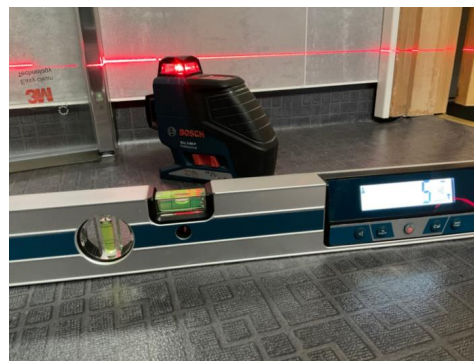
TG 1

Overflater Gulv

TG 1

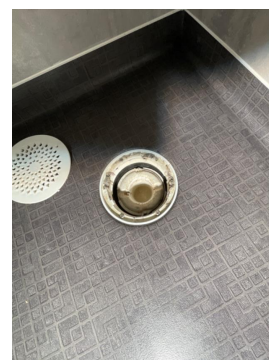
Vinylbelegg på gulv samt avgrenset med oppkant på vegg ved alle sider.

Det er tilstrekkelig fatt i dusjsonen ved nedslagsfelt/sluk i gulv. Øvre gulvflate har noe mindre fall mot sluk.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 2



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon (FDV) på faglig utførelse, innhent dokumentasjon om mulig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det foreligger ingen dokumentasjon(FDV) på faglig utførelse, innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2



Vurdering av avvik:

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

Innebygde vanninstallasjoner skal utføres slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort, og eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i våtrommet slik at lekkasjen raskt blir synlig.

Eventuelt automatiskvannavstengning må monteres for å kunne oppdage/stoppe lekkasje til tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

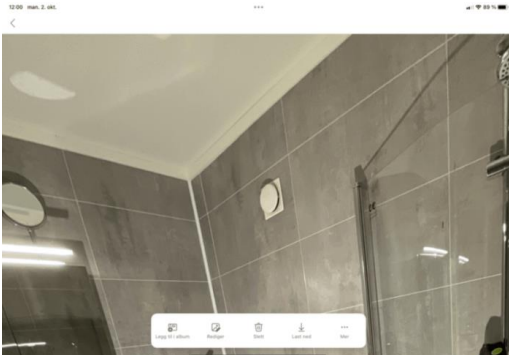
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

! TG 2

Naturlig ventilasjon med klaffventil i vegg.



Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger/konstruksjoner er ukjente og med stor usikkerhet å kunne lokalisere.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

! TG 3

Enkel og aldrende våtromsoppbygging, innredning bestående av benkeskap m/ veggmontert servant og 1- greps blandebatteri samt speil og belysning. Badekar m/veggmontert blandebatteri og gulvmontert toalett.

Vaskemaskin/tørketrommel m/tilhørende røropplegg.

Overflater bestående av:

- Gulv med vinylbelegg med oppkant på vegg samt gulvsluk.
- Veggflater bestående av våtromsplater.
- Himling av klassiske takess- plater, mal



Våtrom/bad 2. etasje



Våtrom/bad 2. etasje

Tilstandsrapport



Våtrom/bad 2.etasje

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Fuktkontroll er utført ved hulltaking (73 mm) fra tilstøtende vegg konstruksjon.

Hulltaking er utført fra kjøkken i tilstøtende veggkonstruksjon til baderommets våtsone.

Det er målt 9 vektprosent fukt, dette er å regne som tørt.

Fuktmåling er utført med Protimeter MMS2.



Kjøkken 1.etasje



Kjøkken 1.etasje



Kjøkken 1.etasje

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Aldrende innredning med over- og underskap/skuffer, høyskap med profilerte fronter av lakkert heltre, benkeplate av laminat. Dobbel oppvaskkum med 1- greps blandebatteri. Fliser over benkeplate og belysning under overskap.

Avtrekk

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Tilstandsrapport

Aldrende og slitt innredning med over- og underskap/skuffer, høyskap med slette malte fronter av finer, benkeplate av laminat. Dobbel oppvaskkum/utslagsvask med 1- greps blandebatteri. Vinyltapet over benkeplate og belysning under overskap.



Kjøkken v/ 2. etasje



Kjøkken v/ 2. etasje



Kjøkken v/ 2. etasje

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Innredningen er aldrende og slitt, det må påberegnes utbedring eller oppgradering av innredning.

Avtrekk



Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

2.ETASJE > TOALETTRUM

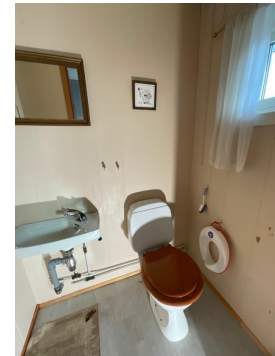
Overflater og konstruksjon



Aldrende og noe slitt toalettrom med innredning bestående av gulvstående toalett og vegghengt håndvask samt speil.

- Veggoverflate av trefiberplater, malt.
- Gulvflater av vinylbelegg.
- Himling med slett overflate, malerpapp.

Det er vindu ved toalett rommet.



Toalettrom 2. etasje

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger



Vannledning av stålør samt kobberør/myke kuterlex kobberør med plastkappe. Samt noe oppgradering av (rør i rør) av nyere dato.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Stoppekrane, hovedstoppekrane er ikke funne ved befarig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør av plast, PE.



Stakeluke v/ avløpsrør



Avluftning fra avløpsrør v/ kaldloft

Ventilasjon

TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Det er montert og finnes 3. stk Panasonic - varmepumper ved eiendommen, varmepumpene er aldrende med ukjent virkegrad.



Varmepumpe 1



Varmepumpe 2

Vurdering av avvik:

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

Tilstand og service er ukjent, forholdet må kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstand og service er ukjent, forholdet må kontrolleres.

Varmesentral

TG 1

Boligen har sentralvarmeanlegg (radiatoroppvarming) via ettermontert Høyax- El.kassett(oppvarming) til eksisterende varmeanlegg/radiatorer.



Høyax el.kassett og vannbåren sentralvarme til radiatorer.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TC 1

Noe aldrende (CTC- hovednette) varmtvannstank på 150 liter med ukjent alder, samt nyere varmtvannstank Høyax på 200 liter fra 2017.



Noe aldrende varmtvannstank på 150 liter



Høyax varmtvannstank fra 2017 - 200 liter

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk installasjon- åpent el.anlegg.

Leilighet 1. etasje:

El.skap er oppgradert med automatsikringer, hovedsikring 50 A.

Leilighet 2.etasje:

El.skap med automatsikringer.

I følge fakturaer er el.anlegget sist oppgradert følgende år:

- 2010, skiftet innmat i skap

- 2013, inntak

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2013 2013 i føle tilgjengelig faktura grunnlag.**

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?

Ja

Eksisterer det 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?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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?

Ukjent

Vurdering om det er behov for utvidet EI- kontroll må vurderes av el. fagmann/ autorisert elektro installatør.

Tilstandsrapport



El.skap - 1.etasje



El.skap - 2.etasje



Hoved el.inntak - kaldloft

Branntekniske forhold

! TG 3

Rømningvei, det er ikke tilrettelagt for to uavhengige rømningsveier fra soverom ved 2. etasje.

Røykvarslere og brannslukker er ikke montert/manglende ved en eller flere av boligens etasje.

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

4. Er det skader på røykvarslere?

Ja



Røykvarsler v/ 2.etasje



Treplate montert på pipe-løp - plate må fjernes, fare for brann ved bruk av ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ukjent, og uten dokumentasjon samt kan ikke besiktiges.

Drenering

! TG 2

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt er antatt fra byggeår, og dermed antatt begrenset effekt.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrening rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Boligens fundament er UKJENT, men antatt utført som kraftig stripefundamenter under betonggrunnmur/kjellermur av plaststøpt betong eller pusset betongstein etter byggeskikk v/ byggeår.

Kjellergulv av betong.

Terrenghorhold

! TG 2

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmuren, slik at det er tilfredsstillende hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig ledes vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Fallforhold fra grunnmuren tilfredsstillende ikke gjeldende anbefalinger/krav. Dette pga. terrenget sin generelle utforming. Anbefalt fall er 1:50 i 3 meters lengde fra grunnmuren.

Tilstandsgrad er satt ut ifra påviste fallforhold.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforhold fra grunnmuren tilfredsstillende ikke gjeldende anbefalinger/krav. Dette pga. terrenget sin generelle utforming. Anbefalt fall er 1:50 i 3 meters lengde fra grunnmuren.

Tilstandsgrad er satt ut ifra påviste fallforhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre fallforhold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige stikkledning for vann er 32 mm PE, lokalisert ved inntakspunkt(vegg) ved teknisk rom/fyrrom.

Utvendig stikkledning for avløp er av ukjent utførelse/materiale og alder.

Det finnes utvendig rør lokalisert v/ grunnmur. Det er ukjent om dette er et service- spylepunkt for avløp eller hovedstoppekrane/bakkrane for vannledning. Rørhette ble forsøkt løsnet ved befaringstidspunkt, men lot seg ikke åpne.

I 2016 ble det montert utvendig tilbakeslagsventil ved stikkledning /avløpsledning i regi av Gamvik Kommune, forholdet skyldes tidligere tilbakeslag av spillvann ved boligens kjellerrom.



Utvendig antatt servicepunkt for stikkledning, Vann- eller avløp.



Vanninntak - Stikkledning for vann ved teknisk rom/fyrrom

Tilstandsrapport



Avløpsledning - spylepunkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

I 2016 ble det montert utvendig tilbakeslagsventil ved stikkledning /avløpsledning i regi av Gamvik Kommune, forholdet skyldes tidligere tilbakeslag av spillvann ved boligens kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

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

Om mulig, fremskaffe dokumentasjon/årstall for å fastsette aldersstatus/alders- slitasje på stikkledning for avløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Oljetank

TG 2

Ved befaringstidspunkt ble det funnet oljerørledninger/påfyllingsrør, dette indikerer at det sannsynligvis finnes nedgravet oljetank på eiendommen.

Alder og oljetankens materialutførelse er ukjent.



Påfyllingstuss for olje/oljetank v/ eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetank som er i bruk.

Aldrende oljetak, kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Oljetank som ikke er sertifisert/godkjent kontroll bør tømmes/fjernes/saneres for å sikre seg mot oljelekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende lekkasjesikring på oljetanken dersom den fortsatt skal brukes.

Viser til forurensningsloven §7 (Plikt til å unngå forurensning).

Det anbefales at oljeinstallasjon som ikke er i bruk eller, ikke kan dokumenteres sertifisert som godkjent eller sikker i bruk blir fjernet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

233 m²/206 m²

Tomannsbolig: 2 Stuer, 2 Kjøkken, 5 Soverom, Kontor, 3 Bad, 6 Gang, Bod, Toalettrom, Kjellerstue, Lagerrom, Vaskerom, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 800 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 800 000

Konklusjon markedsverdi

1 800 000

Markedsvurdering

Priser på boligeiendommer i Mehamn varierer etter standard, størrelse, beliggenhet og etterspørsel. Etterspørselen etter boligeiendommer i Mehamn er stabil.

Eiendommens beliggenhet er sentral- og med utsikt til omkringliggende eiendommer og nærmiljø. Det er 3 - 6 minutters gange til butikker, Kafe, spisested, skole, offentlige kontorer og idrettsbane/ basseng.

Mehamn er en aktiv fiskerikommune, antall fiskere og båter øker og det gjøres store investeringer både på sjø og land. Mehamn havn er oppgradert med 160 meter molo de siste årene og er en moderne havn med gode liggeforhold for fiskeflåten og andre båter.

Folketallet/tilflytting til Gamvik Kommune har vært stigen de siste årene.

Markedsverdi er også vurdert i forhold til størrelse, vedlikehold, standard, sammenlignbare boliger og beliggenhet. Arbeidsmarkedet, renten og tilgangen på nye tomter og boliger viktige faktorer i boligmarkedet.

Eiendomstomt, dette er hensyntatt ved verdsettelsen.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 400 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 650 000

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Kommentar

Tomteverdi er markedsverdien til tomten, inklusive kostnader for opparbeidelse av tomten, inklusive tilknytning av teknisk anlegg/infrastruktur, samt tilknytningsavgifter for vann, avløp og strøm.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

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. Aralet 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1.Etasje	98	93	5	Stue , Kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Kontor , Bad , Gang 1, Gang 2, Gang 3, Trappegang	Utebod
2.Etasje	78	78	0	Bad/Vaskerom, Toalettrom , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Gang / Trappegang	
Kjeller	57	35	22	Kjellerstue , Bad , Vaskerom , Gang	Lagerrom , Teknisk rom
Sum	233	206	27		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2023	Kjetil Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5439 GAMVIK	3	198		0	798.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Værveien 94

Hjemmelshaver

Lydersen Ann Rita

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Værveien, sentrumsnært med umiddelbar nærhet til grunnskole samt 4 - 8 minutters gange til gange til sentrumsområdet og kolonialbutikk, barnehage, skole, fotballbane og basseng, detaljhandel, kafe- pub.
Eiendom med utsikt til omkringliggende eiendommer.

Adkomstvei

Adkomst via kommunal vei tilknyttet eiendom , parkeringsplasser på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, samt område regulert til næring, forretning og kontor.

Om tomten

Relativ flat eiendoms tomt som er opparbeidet med grøntarealer/plen og gruset tilkomst/parkeringsarealer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2020	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnboksutskrift			Ikke gjennomgått	0	Ja
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag 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 brukeren 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 tjenesteytere.

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 fukttinnhold 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/OT1836>

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

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3362136-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
19.11.2020 21.00	VEDERLAG: NOK 0
	LYDERSEN ANN RITA
	F.NR: 040953

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA

1954/455-1/85	REGISTRERING AV GRUNN
11.05.1954	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:2023 GNR:3 BNR:3
2020/1625653-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:2023 GNR:3 BNR:198

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.