

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Klubbveien 5, 9750 HONNINGSVÅG

 NORDKAPP kommune

 # gnr. 7, bnr. 213

Markedsverdi

2 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 30.10.2024

Rapportdato: 06.12.2024

Oppdragsnr.: 12116-1379

Referansenummer: JM7024

Autorisert foretak: Mester Nord AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjarne Hansen

Vår ref: V-1837



 **Mester Nord**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. 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.

Mester Nord AS

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

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



Rapportansvarlig

Bjarne Hansen

Bjarne Hansen

Uavhengig Takstingeniør

bjarne@mesternord.no

959 25 753



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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, annek, 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 • løvsøre 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 bygningssakkyndig, 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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

REFERANSENIVÅ OG EGENSKAPER:

Frittliggende enebolig oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeåret. Referansenivå og egenskaper i henhold til byggeforskrift av 1949 samt byggeskikk og fagmessig utførelse av 1956 og 2010 for tilbygg og endringer utført i nyere tid. Egenskaper særlig for varmeisolering og ventilasjon vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav.

SAMMENFATTENDE KONKLUSJON OG TILSTANDSVURDERING:

Grunnmur virker stabil med tanke på setninger og annet avvik. Boligens drencsystem i fra byggeår samt utbedringer utført som egeninnsats i 2021. Alder medfører forventet svekkelse av drencsystem. Tidspunktet for når dreneringen må skiftes ut er vanskelig å si noe om. Yttertakkonstruksjon med skråhimling og derfor begrenset innsyn. På bakgrunn av alder bør det påberegnes at takking/undertak har svekkelser, særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyrer og langs randsoner. Ved befaring måles det økt fuktkvote i avgrenset område i taktro. Oppbygning av yttertakkonstruksjon over garasje registreres det at montasje ikke følger veiledende byggedetaljer i henhold til Sintef Byggedetaljblad samt god håndverksmessig skikk. Oppmåling av garasje viser et bruksareal på 52 m² BRA i 1.etasje. I henhold til byggesøknad gis det godkjenning til mindre byggearbeid med et bruksareal inn til 47,8m² BRA. Bygging av garasjer oppført som tilbygg til bolig over 50 m² BRA medfører til skjerpede krav. Dette gjelder særlig skjerpende brannkrav som økes fra EI30 til EI60. Eksisterende garasje tilfredsstillende ikke gjeldende forskrift og brannkrav. Ytterligere undersøkelse anbefales. Pipe og ildsted i boligen er fjernet. Øvrig henvises det til konstruksjonsopplysninger for eventuelle avvik i vår rapport. Egenerklæringsskjema er ikke vedlagt i denne rapport. Manglende egenerklæringsskjema gir mangelfull og begrenset informasjon om boligens historikk.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperrer og taktrobord. Konstruksjon oppført med innredet loft samt skråhimling med knevegger og raftekottkaldloft. Tilbygg garasje med sperrekonstruksjon. Taktekkingen oppført med stål/aluminiumsplater på underliggende sløyfer og lekter montert på eksisterende elde papptekking fra byggeår. Takavrenning mot utvendig taknedløp, og saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål. Yttervegger oppført med teglsteinsvegger fra byggeår samt utvendig og innvendige vegger utført konstruksjon i 2014. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Isolasjonsgrad i utforede konstruksjoner ikke kjent. Vinduer med 2-lags isolerglass samt furu karm i hvit fabrikk malt utførelse. Ytterdør med isolert dørblad hvit fabrikk malt utførelse og trekarm. Verandadør furu karm samt isolert dørblad med 2-lags isolerkvalitet i glass. Ytterdør underetasje isolert dørblad i malt utførelse. Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Innvendige gulvflater med beleg og parkettlaminat. Innvendige overflater med ny overflatebehandling i 2014/15 samt deler utført i 2021. I tillegg overflater i enkelte rom med elde modernitet og sylig aldersbestemt slitasje over tid. Innvendige trapper furu malt utførelse og innvendige dører med furu karm samt formpressede dørblader i hvit fabrikk malt utførelse. Etasjeskiller er av betongdekke samt etasjeskille til loft med trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Areal med innvendig utført konstruksjon mot grunnmur, samt innvendige overflater med parkettlaminat på gulv og plater på vegg. Hulltaking er foretatt og økt fuktkvote målt i utført konstruksjon under terrengnivå. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Garasje oppført som tilbygg til boligen med gjennomgang fra gang. Garasje med grunnmur i Leca samt gulv med betongavrettet puss på grunn. Yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. I front alu.leddport med elektrisk portåpner. Innvendig dør type B-60 dør i fabrikk malt utførelse. Vindu med furu karm og 2-lags isolerglass.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, og ingen dokumentasjon. Overflater med våtromsplater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak med innfelt downlight. Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning og flat terskelløsning for avsluttende belegg mot tilstøtende rom. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 16mm. Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon mekanisk avtrekk og utkast i yttervegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Annet rom med sluk

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, og ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Overflater vinylbelegg med hulkilløsning og oppbrett ved terskel. I tillegg vannbåren gulvvarme. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ingen ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med laminerte skrog samt profilerte fronter i hvit fabrikk malt utførelse. Integreert løsning av komfyr, koketopp, micro, oppvaskmaskin samt kjøl/-frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med veggmontert cisterne og en servant. Overflater belegg med hulkilløsning og baderomsplater på vegg. Ventilasjon manuell ventilering via vindusventil og vindu som kan åpnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med skjult sanitærinstallasjon, vannrør pvc-rør i "rør i rør" system og fordelerskap på wc 1.etasje og på teknisk rom underetasje. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler. Varmtvannstanken er på 170 liter. Vannboren gulvvarme med fordelerskap på teknisk rom i underetasje. Sikringssskap med automatsikringer og elektriske fordelingsnett/-installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv. Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke opplysninger om grunnforhold. Drenering kombinasjon fra byggeår og utbedringer utført i 2021. Det påregnes elde drenering med steinsetting mot grunnmur samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Vestfasade oppbygget med drenerende lag av grus/kult og grunnmurspapp som kapillærbrytende sjikt mot mur. Grunnmur oppført i betong/-betonghulstein samt garasje med ringmur i Leca. Støttemurer oppført i plaststøpt betong samt i tillegg deler av østfasade oppbygget støttemur i Leca. Terrengarrondering hovedsakelig flatt, samt deler av vestfasade registreres terrengarrondering og fall inn mot grunnmur. Utvendige avløpsrør er av plast, og det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), og det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	211 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	211 m ²
Totalpris	2 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

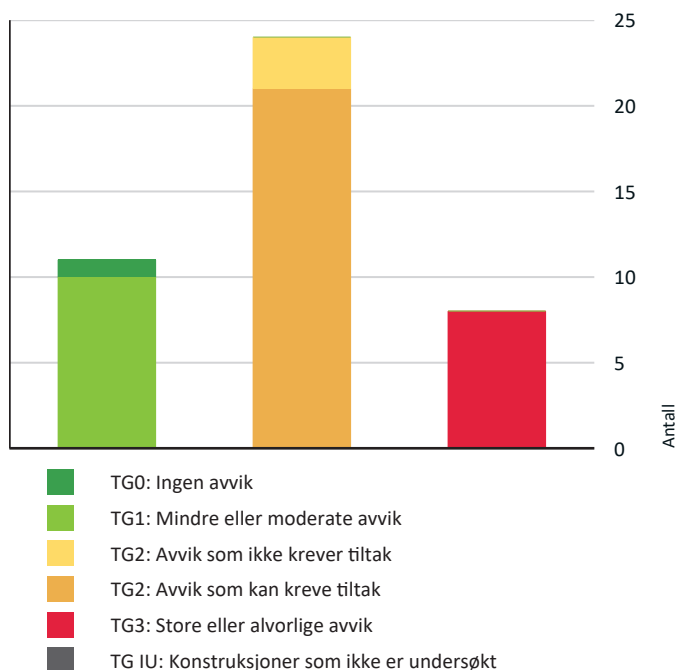
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

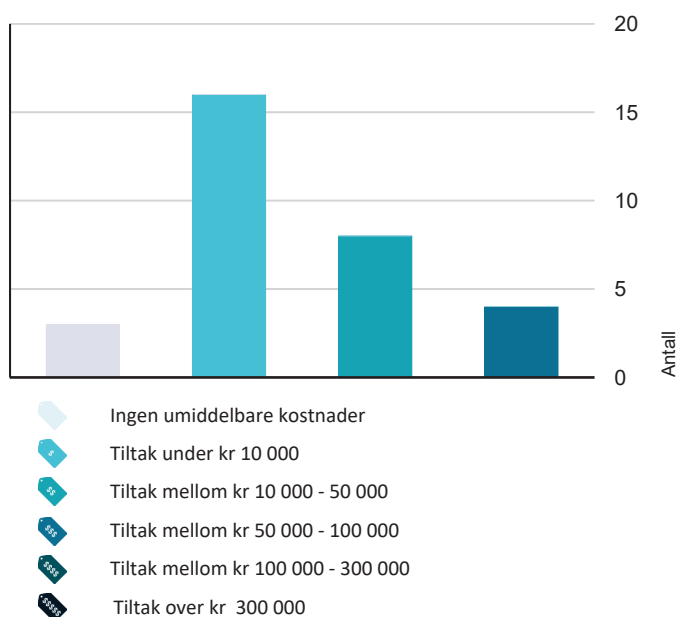
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

OPPDRAGETS MANDAT:

Oppdragets mandat er tilstandskontroll på fremvist eiendom.

ØVRIGE / EGNE FORUTSETNINGER:

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Krypjkjeller** [Gå til side](#)

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

- ! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

- ! **Våtrom > Underetasje > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

- ! **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

- ! TG 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1956

Kommentar
Byggeåret er i henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Boligformål

Standard

Bygningsmassene er oppført med yttervegger med dobbel teglmur. Yttervegger utført og i følge tidligere rapport etterisolert med min.ull. Garasje tilbygg i ettertid samt oppført i isolert bindingsverkskonstruksjon. Yttertak saltaksform og plassbygd trekonstruksjon med innredet loftsrom. Etasjeskille trebjelkelag type stubbgulvkonstruksjon.

Vedlikehold

Påkostninger utført i periode 2015-2021, samt tilbygg garasje oppført i 2015. Loftetasje kombinasjon med ny overflatebehandling i 2021 og nytt vindu 2015. Øvrige del av loft er ikke renovert og framstår hovedsakelig med elde montasje fra byggeår.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg garasje	I hht søknad om tiltak.
2015	Modernisering	I hht tidligere rapport.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen oppført med stål/aluminiumsplater på underliggende sløyfer og leker monterte på eksisterende elde papptekking fra byggeår.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

På bakgrunn av våre registreringer og tidligere befaring ansees det som sannsynlig at punktlekkasje i undertak er tilstede. Dette på bakgrunn av økt fuktkvotient er målt i taktro i avgrenset område på hovedbygg. På bakgrunn av alder bør det påberegnes at undertak har redusert gjenværende funksjonstid. Dette gjelder særlig rundt gjennomføringer som pipe, luftelyere og langs randsone.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ytterligere undersøkelse anbefales og utbedring av avvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

Takavrenning mot utvendig taknedløp. Saltaksform med renner og nedløp i plastbelagt stål.

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur. Vestfasade avdekkes det manglende utkast på taknedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utkast mangler på taknedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med teglsteinsvegger fra byggeår samt utvendig og innvendige vegger utført konstruksjon i 2014. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Isolasjonsgrad i utforede konstruksjoner ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Utvendig kledning panelslitasje registrerbar.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Utvendig kledning behøver ny overflatebehandling for beskyttelse av trevirke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertak oppført som følger: Saltaksform plassbygd trekonstruksjon med tresperre og taktrobord. Konstruksjon oppført med innredet loft samt skråhimling med knevegger og raftekottkaldloft. Tilbygg garasje med sperrekonstruksjon. Yttertakkonstruksjoner hovedsakelig isolert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Manglende ventilator/luftespalter langs raft og redusert gjennomgående lufting i henhold til Sintef Byggedetaljblad 525.107. Tilstandsgrad satt p bakgrunn av at det på hovedbygg avdekkes stedvise områder med råteskadet taktro. I fra raftekott avdekkes det misfarging og fukttskjolder. Ved befarings måles det økt fuktkvote i taktro i avgrensede områder. Yttertak over garasje avdekkes det uautorisert montasje. Oppbygning av yttertakkonstruksjone følger ikke veiledende byggedetaljer i henhold til Sintef Byggedetaljblad samt god håndverksmessig skikk. I tillegg manglende dokumentasjon på styrkebelastning for konstruksjoner som ikke følger Sintef byggedetaljblad. Øvrig avdekkes det svak sammenføyninger i overganger, samt yttertak konstruksjon over garasje er ikke tilstrekkelig forankret. Datidens damperrrens egenskaper i elde boliger vil være svakere for bygning etter datidens byggeforskrift og standard, enn ved bygninger oppført etter dagens krav. Dette kan medføre til varmetap og luftlekkasje ut mot tilstøtende konstruksjon- og yttertak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Konstruksjon over garasje må kontrolleres samt avvik må utbedres i henhold til preaksepterte løsninger til Sintef Byggedetaljblad. Ytterligere dokumentasjon på styrkebelastning for konstruksjon bør framskaffes. Økt gjennomgående lufting må opprettes i henhold til veiledende utførelse og Sintef Byggedetaljblad.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råte avdekkes i yttertakkonstruksjon.



Misfarging og fuktutslag i taktro.



Uisolert takluke til kaldloft.



Ufagmessig utførelse ute langs takfot over garasje.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass samt furu karmen i hvit fabrikk malt utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør med isolert dørblad hvit fabrikk malt utførelse og trekarmen. Verandadør furu karm samt isolert dørblad med 2-lags isoler kvalitet i glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Dører - 2

Ytterdør underetaskje isolert dørblad i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av markant skade på dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør står for utskifting.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ytterdør underetasje med skadet dørbblad.

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp oppført i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av manglende sikring med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende sikring med rekkverk.

TG 1 Andre utvendige forhold

Vindskibord furu malt utførelse samt vannbrett i metall.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater med beleg og parkettlaminat. Innvendige overflater med ny overflatebehandling i 2014/15 samt deler utført i 2021. I tillegg overflater i enkelte rom med elde modernitet og sylig aldersbestemt slitasje over tid.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

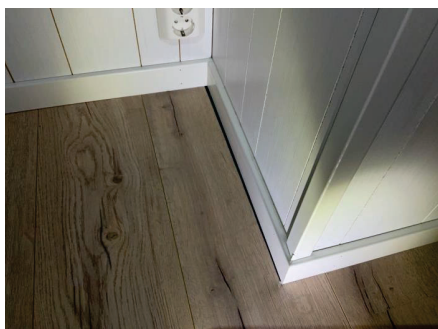
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av synlig aldersbestemt slitasje for deler av areal. I tillegg synlige skruehull i platekledning samt i stue avdekkes det glippe mellom parkettlaminat og gulvlist.

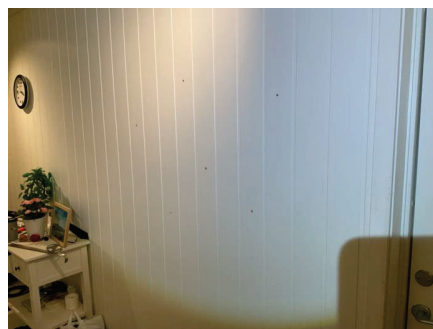
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stue 1.etasje glippe mello laminat og tilstøtende vegg.



Gang 1.etasje synlige skruehull.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke samt etasjeskille til loft med 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.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Areal med innvendig utforet konstruksjon mot grunnmur, samt innvendige overflater med parkettlaminat på gulv og plater på vegg. Hulltaking er foretatt og økt fuktkvotemålt i utforet konstruksjon under terrengnivå. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16%

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring måles det økt fuktkvotemålt i utforet konstruksjon under terrengnivå. Overvåk tilstanden jevlig og økt fuktkvotemålt kan sees i sammenheng med terrengarrangering med fall inn mot grunnmur langs vestfasade. Øvrig registreres det innvendig skade/-svelling i langsgående parkettskjøt ved ytterdør i et mindre avgrenset område.

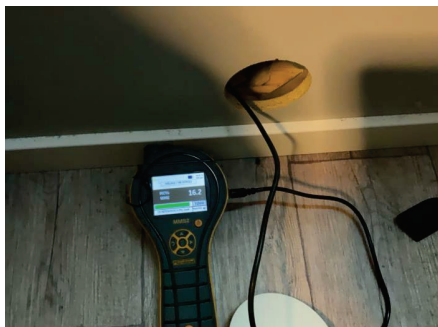
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales utvendig tiltak hvor det opprettes fall fra utvendig grunnmur.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmåling i utforet konstruksjon.



Skade/-svelling i langsgående parkettskjøt ved ytterdør.

📍 TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kryprom inn under tilbygg gang.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper furu malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig trapp trappeknirk registrert. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av for stor åpning mellom opptrinn samt håndløper er ikke montert langs trappeløp. I tillegg innvendig trapp til loft med bratt stigningsforhold.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

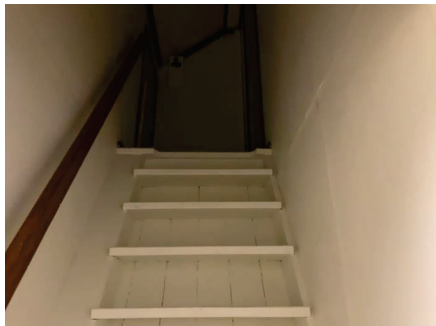
Tilstandsrapport



For stor åpning mellom opptrinn.



Trappeløp til underetasje håndløper mangler.



Loftstraspp med bratt stigningsforhold og håndløper mangler på en side.

TE 1 Innvendige dører

Innvendige dører med furu karmar samt formpressede dørblader i hvit fabrikk malt utførelse.

TE 2 Andre innvendige forhold

Garasje oppført som tilbygg til boligen med gjennomgang fra gang. Garasje med grunnmur i Leca samt gulv med betongavrettet puss på grunn. Yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. I front alu.leddport med elektrisk portåpner. Innvendig dør type B-60 dør i fabrikk malt utførelse. Vindu med furu karm og 2-lags isolerglass.

Årstall: 2015

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

innvendig areal med flatt gulv uten tilstrekkelig fall for avrenning av eventuel smeltevann. Omramming rundt vindu og dører er ikke ferdigstilt. Innvendig takk med utett overgang. Garasje er ikke gasstett samt tilfredstiller ikke gjeldende brannkrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

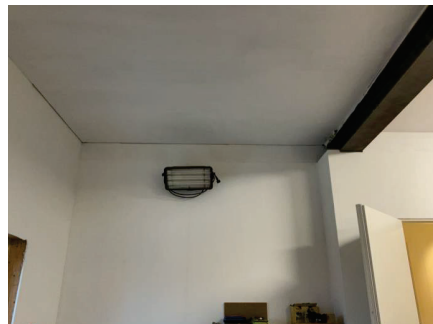
Garasje må gjøres gasstett og tiltak for å oppfylle gjeldende brannkrav. I tillegg nye foringer rundt utsparing for vindu- og dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

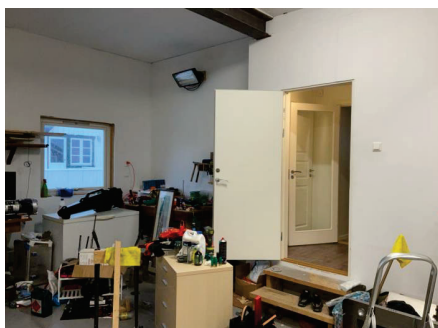
Tilstandsrapport



Flatt gulv uten tilstrekkelig fall for avrenning av smeltevann.



Garasje er ikke gasstett.



Manglende foringer rundt vindu- og dør.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, og ingen dokumentasjon.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Overflater med våtromsplater på vegger. Himlingsplater på innvendig tak med innfelt downlight.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det avdekkes svekket elastisk fuge langs avsluttende platekant og sokkellist. Ved befaring avdekkes det begynnende svelling ved avsluttende platekant i dusjhjørne. I tillegg måles det i samme område høy fuktkvot i platekant.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overgang i langs sokkellist må refuges samt beskyttelse av avsluttende platekant.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Begynnende svekkelser og økt fuktkvote i platekant dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med hulkilløsning og flat terskelløsning for avsluttende belegg mot tilstøtende rom. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 16mm.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Gulvsluk.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av skade på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Ny skuff inkludert hengsler må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Skade på skuff innredning.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon mekanisk avtrekk og utkast i yttervegg.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ytterligere undersøkelse anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktsøk på nedre del av vegg i dusjhjørne.

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010, ingen dokumentasjon.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det avdekkes manglende elastisk fuge i overgang mellom våtromsplate og sokkelist. Dette avviker fra produsentens monteringsanvisning og Sintef Byggedetaljblad 543.505.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Lokal utbedring med påføring av elastisk fuge.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Overflater Gulv

Overflater vinylbelegg med hulkilløsning og oppbrett ved terskel. I tillegg vannbåren gulvvarme.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

UNDERETASJE > ANNET ROM MED SLUK

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Hulltaking bør gjennomføres for å avklare situasjonen.
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog samt profilerte fronter i hvit fabrikkmalt utførelse. Integret løsning av komfyr, koketopp, micro, oppvaskmaskin samt kjøll/-frys.

Årstall: 2010

Kilde: Eier



Oversiktsbilde innredning kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenventilator hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med veggmontert cisterne og en servant. Overflater beleggt med hulkillsøsning og baderomsplater på vegg. Ventilasjon manuell ventilering via vindusventil og vindu som kan åpnes.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at mekanisk avtrekk ikke er montert og manglende tilluft via luftespalte i dørterskel/-dørblad. I tillegg svikt i innfesting av veggmontert toalett og svekkelser langs elastisk fuge. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør med skjult sanitærinstallasjon, vannrør pvc-rør i "rør i rør" system og fordelerskap på wc 1.etasje og på teknisk rom underetasje.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Tettemuffe mangler på avsluttende varerør i oppvaskbenk kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tettemuffe er ikke montert på varerør i oppvaskbenk kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

I fra inspeksjonsluke i garasje avdekkes det svak klamring av avløpsrør fra wc-rom.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Avløpsrør inn under bjelkelag må klamres ytterligere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Ingen ventilasjon på soverom i underetasje ut over at vindu kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 170 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Vannbåren varme

Vannboren gulvvarme med fordelerskap på teknisk rom i underetasje.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fordelingsskap.

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av avvik i fordelingsskap med utettheter rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Utettheter rundt rørgjennomføringer vil kunne medføre til lekkasje til tilstøtende konstruksjon. Det må gjennomføres tiltak med tetting rundt rørgjennomføring i fordelerskap.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utettheter rundt rørgjennomføringer i fordelerskap.



Utettheter rundt rørgjennomføringer i fordelerskap.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer og elektriske fordelingsnett/-installasjonene hovedsakelig skjult i vegg/gulv.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2015

Tilstandsrapport

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?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring i sikringskapet.

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 ofte 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Elektriske installasjon tilhører annen faggruppe og må inspiseres av kyndig personell.

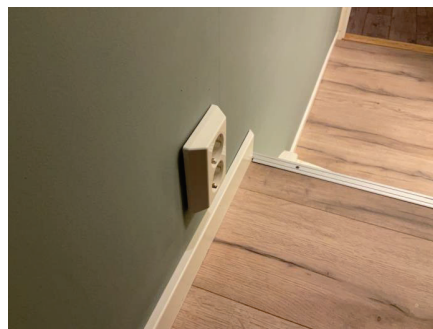
Generell kommentar

Eier- rekvirent har ikke fylt ut egenerklæring for elektrisk anlegg. Manglende egenerklæring gir mangelfull og begrenset informasjon om anleggets historikk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsskap med automatsikringer.



Stikk i 1.etasje ved trapperom ikke tilstrekkelig innfestet.

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat pulvertype. Røykvarsler montert i boligen.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering kombinasjon fra byggeår og utbedringer utført i 2021. Det påregnes elde drenering med steinsetting mot grunnmur samt Goudronsmøring eller tilsvarende på mur under marknivå. Vestfasade oppbygget med drenerende lag av grus/kult og grunnmurspapp som kapillærbrytende sjikt mot mur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

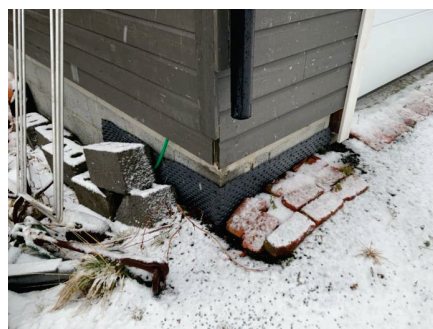
Elde drenering fra byggeår utgjør alder ca. 66 år og tilstandsgrad satt på grunn av alder. Det kan derfor forventes ut fra alder at drenering er svekket. Utbedringer utført langs vestfasade utført som egeninnsats. I tillegg avdekkes det glippe mellom overkant klemlist og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- 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.

Klemlist langs overkant grunnmurspapp bør utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i betong/-betonghulstein samt garasje med ringmur i Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

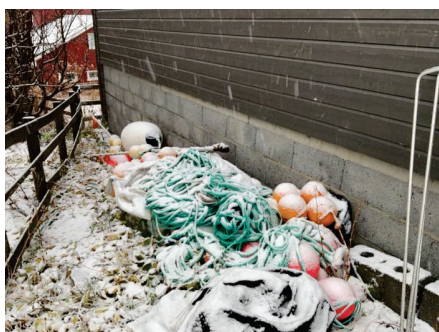
Tilbygg garasje registreres det manglende puss/-sleming av overflater. Utstikk karnapp ingen dokumentasjon på telesikring av fundamentene.

Konsekvens/tiltak

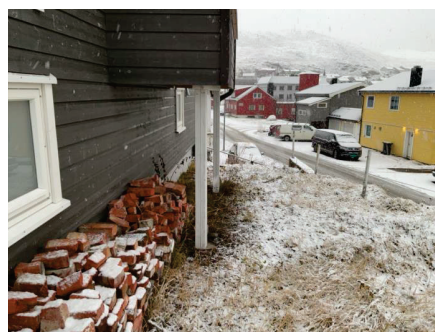
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Grunnmur langs garasje bør overflatebehandles. Utstikk karnapp overvåk tilstanden jevnlig.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Garasje registreres det manglende puss/-sleming av overflater.



Utstikk karnapp.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemurer oppført i plasstøpt betong samt i tillegg deler av østfasade oppbygget støttemur i Leca.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Støttemur i Leca med skjevheter- og brudd. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av manglende sikring/-rekkverk på støttemur med høyde over 0,50m. I tillegg støttemur i plasstøpt betong med synlig mur-og pusskader.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må påregnes at støttemur i Leca må oppføres på nytt. Støttemurer med høyde over 0,50m må sikres med rekkverk i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverk/-sikring mangler.



TG 3 Terrengforhold

Terrengarrondering hovedsakelig flatt, samt deler av vestfasade registreres terrengarrondering og fall inn mot grunnmur.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgrad satt på bakgrunn av at det langs deler av vestfasade avdekkes terrengarrondering med fall inn mot grunnmur. Det påpekes viktighet av at fall fra bolig opprettes for boligens sider slik at unødig vannansamling mot mur ikke belaster konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrenget faller inn mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast, og det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL), og det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Opplysninger om privat stikkledning via tidligere salgsoppgave, og opplysningene er ikke verifisert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

211 m²/211 m²

Enebolig: 2 Trapperom, 3 Gang, 2 Soverom, Kott, 2 Bod, Kjøkken, Stue, Toalettrom, Garasje, Bad/vaskerom, Annet rom med sluk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 450 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 450 000

Konklusjon markedsverdi

2 450 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er ment å gjenspeile hva en kjøper er villig til å bli kostnadsberegnet ved anskaffelsen av eiendommen/-objektet. Markedsverdien er ansatt i samsvar med solgte enheter, justert for standard, areal og beliggenhet. Gjennomsnittpris for utvalg av sammenlignbare eiendommer i boligens nærområde ligger rundt kr 14 900.- pr m² primærrom. Eksisterende eiendom ansees etter beste skjønn å ligge i sjiktet over gjennomsnittlige priser for solgte enheter. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Markedsverdi er satt ut i fra enebolig med større påkostninger utført i nyere tid, samt tilbygg garasje som ansees å øke attraktiviteten. Eiendommen har sentral beliggenhet og nærhet til Honningsvåg sentrum med offentlig- og privat tjenestetilbud. I tillegg nærhet til skole, barnehage og idrettsanlegg.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordkappgata 12 ,9750 HONNINGSVÅG 114 m ² 1955 3 sov	14-03-2024	2 750 000	2 650 000		2 650 000	23 246
2 Øvre St. Hansvei 7 ,9750 HONNINGSVÅG 195 m ² 1948 4 sov	01-09-2019	3 700 000	3 500 000		3 500 000	17 949
3 Prestebakken 11 ,9750 HONNINGSVÅG 152 m ² 1968 3 sov	02-03-2020	2 570 000	2 600 000		2 600 000	17 105
4 Laksefjordgata 8 B ,9750 HONNINGSVÅG 159 m ² 1977 4 sov	05-12-2023		2 300 000		2 300 000	14 465
5 Øvre St. Hansvei 11 ,9750 HONNINGSVÅG 123 m ² 1955 3 sov	20-03-2022	1 700 000	1 700 000		1 700 000	13 821
6 Porsangergata 2 ,9750 HONNINGSVÅG 171 m ² 1950 3 sov	03-05-2022	2 490 000	2 150 000		2 150 000	12 573
7 Mellomveien 2 ,9750 HONNINGSVÅG 180 m ² 1956 3 sov	28-01-2024	2 000 000	1 950 000		1 950 000	10 833
8 Tokleveien 5 ,9750 HONNINGSVÅG 197 m ² 1952 5 sov	29-11-2023	1 950 000	1 800 000		1 800 000	9 137

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter : Ansatte kostnader.	Kr.	17 000
Forsikring : Ansatte kostnader.	Kr.	15 000
Vedlikeholdskostnader : Ansatte kostnader.	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 750 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 750 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Gjennomsnittlig normal tomteverdi uten markedstilpasning for eiendommen. Tomteverdi hovedsakelig i henhold til beliggenhet, adkomst og opparbeidelse av eiendommen.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

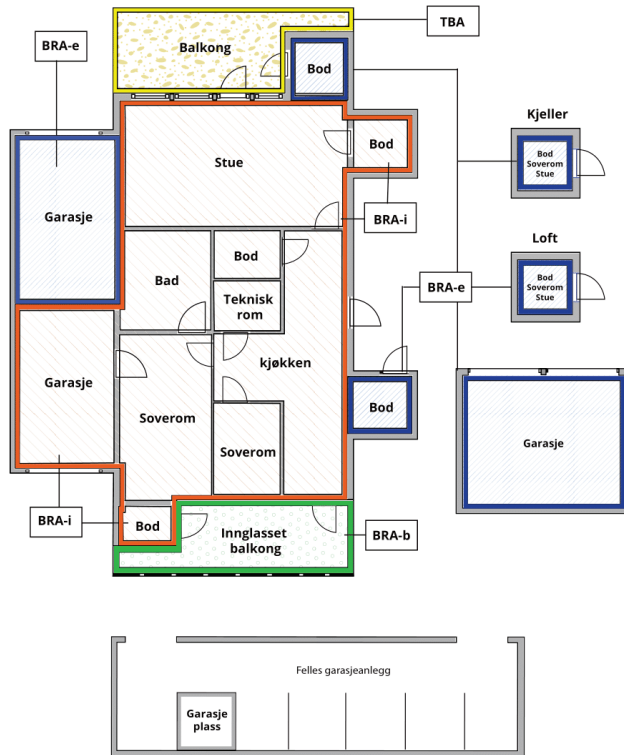
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	55			55		36	91
1. Etasje	61			61			61
1. Etasje Garasje	54			54			54
Underetasje	41			41			41
SUM	211					36	247
SUM BRA	211						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Trapperom , Gang , Soverom , Kott , Areal over garasje		
1. Etasje	Gang , Kjøkken , Stue , Trapperom , Bod , Toalettrom		
1. Etasje Garasje	Garasje		
Underetasje	Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Annet rom med sluk		

Kommentar

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

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

Bruksarealet (BRA) på på loft er vanskelig å måle opp helt nøyaktig. Dette på grunn av skråhimling og oppdeling av areal som begrenser gjennomgående måling, noe som vil kunne medføre noe arealavvik. I tillegg åpen konstruksjon mot yttertak hvor målingene er utført mot takbjelke for deler av areal. Det må påregnes arealavvik ved eventuelt innredning av loftetasje, ut fra dagens målinger og oppmålt bruksareal (BRA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Garasjer oppført som tilbygg til bolig over 50 m2 BRA medfører til skjerpede krav. Dette gjelder særlig skjerpede brannkrav som økes fra EI30 til EI60. Eksisterende garasje tilfredsstillende ikke gjeldende forskrift og brannkrav. Ytterligere undersøkelse anbefales.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Ny drenering rundt deler av boligen i 2021. Øvrige påkostninger opplyst utført mellom 2016-2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Areal soverom i underetasje samt loft tilfredsstillende ikke gjeldende krav til minimums lysflate (min 10%). Lysflateareal skal minimum utgjøre 10 % av rommets totale areal. Areal soverom loft tilfredsstillende ikke kravene til rømningsveier i henhold til dagens forskrift.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	121	90

Kommentar

Enebolig

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2024	Bjarne Hansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5620 NORDKAPP	7	213		0	658.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita). Tomteareal i følge infoland.no	Eiet

Adresse

Klubbveien 5

Hjemmelshaver

Hjemmel til grunn: Henriksen Kåre Johan 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Honningsvåg og består av en enebolig samt garasje oppført som tilbygg til boligen. Sentrumseiendom med flott utsikt og gode solforhold. Eiendommen har god adkomst og ligger lett tilgjengelig, og det er nærhet til populære tur-/friluftsområder. I tillegg er det nærhet til barnehage, skole og idrettsanlegg. Eiendommen ligger i et sentralt og barnevennlig boligområde på Honningsvåg i Nordkapp kommune. I umiddelbar nærhet finner du Nordkapp videregående skole - en maritim fagskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er inngjerdet. På grunn av snøforhold er eiendommen ikke tilstrekkelig besiktiget.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold anmerkes utover allerede registrerte forhold.

Bebyggelsen

Eiendommen er bebygget med en enebolig og en garasje.

Konsesjonsplikt

Det følger ingen konsesjonsplikt med eiendommen. Eiendommen er regulert.

Kommuneplan

Planidentifikasjon 2017003 vedtatt 28.03.2023. Områderegulering for Honningsvåg sentrum.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 350 000	2022	I henhold til infoland.no

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	20.09.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	1	Ja
Infoland.no	20.09.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	12	Nei
Eiendomsverdi.no	20.09.2024	Utskriftsdato, ubekreftet utskrift.	Gjennomgått	7	Nei
Grunnbokutskrift	19.09.2024	Grunnbok sist oppdatert dato.	Gjennomgått	2	Ja
Ferdigattest	04.10.2021	Dato ferdigattest utstedet.	Gjennomgått	2	Nei
Tillatelse uten ansvarsrett	15.08.2014	Dato tillatelse uten ansvarsrett utstedet.	Gjennomgått	13	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 dampsperrer 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 tilleggsendersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JM7024>

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