

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Myrullveien 24, 6518 KRISTIANSUND N

 KRISTIANSUND kommune

 gnr. 31, bnr. 720

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 194 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 24.10.2024

Rapportdato: 28.10.2024

Oppdragsnr.: 20760-1286

Referansenummer: GM7789

Autorisert foretak: Verdianalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Terje Storhaug

Vår ref: Terje Storhaug




VerdiAnalyse.
BOLIGTAKST



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



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

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

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

Verdianalyse AS

Verdianalyse AS er din pålitelige partner for verdivurdering og eiendomsekspertise i Midt-Norge. Med hovedkontor i Trondheim og avdelingskontorer i Kristiansund, Aure og Halså kommune, betjener Verdianalyse AS kunder i hele Midt-Norge. Vi tilbyr takst, tilstandsrapporter og rådgivning for bolig, landbruk og næringsseiendom. Vårt erfarne team består av takstingeniører, bygningssakkyndige og spesialrådgivere. Vi betjener privatpersoner, offentlige etater, meglere, utbyggere, eiendomsbesittere, advokater, borettslag, byggherrer og forsikringsselskap.



Rapportansvarlig

Terje Storhaug

Uavhengig Takstingeniør

ts@verdi-analyse.no

953 01 501



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

Boligen har en gjennomgående grei tilstand. Se enkelte punkt i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betong takstein.
Nedløp og takrenner i plast.

Beslag under vindu i hvit stål og malt bordkledning over.
Veggkonstruksjonen er bindingsverk med stående malt bordkledning og liggende malt bordkledning i gavlen.

Det er blitt byttet ut noe bordkledning i senere tid.
Oppbygd som saltakkonstruksjon med W-takstoler og sutakplater som undertak. Det er god lufting.

Dette er et kaldt loft med adkomst via loftluke med nedfellbar stige på vaskerom.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Ytterdør som malt isolert tre-fyllingsdør med sidefelt i 2-lagsglass.
Uteboddør i malt trefyllingsdør.

Terrasseskyvedør ut fra stua og vaskeromsdør i hvit isolert trefyllingsdør med isolerglass.
Terrasse mot vest med utgang fra stue i overflatebehandlet terrassevord. Fundamentert med støpte fundamenter og tresøyler. Plastet dekke med trelemmer. Rekkverk med liggende kledningsbord.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er hovedsakelig parkett/teppe på gulv, malt tapet/malt strie på vegger og malte plater i himling.
Etasjeskiller i trebjelkelag med undergulv i sponplater og betong mot grunnen.

Området har moderat til lav forekomst med radon ifølge nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik)
Det foreligger ikke målerapport.

Boligen har Leca elementpipe som er beslått over tak med glassfiber.
Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn og malt profilert rekkverk.

Heltre furudører i underetasje og hvitmalte profilerte dører og skyvedør mot kjøkken i hovedetasjen.
Noen dører tar i karm og trenger noe justering.

Det er hovedsaklig teppe/gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og panel i himling. I hall m/trapp er det fliser med varmekabler.
Fuktsøk ble utført mot yttervegger og gulv langs yttervegger uten å påviste unormalere forhold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Vaskerommet i hovedetasje er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg med oppbrett på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling.

Vaskerom er utstyrt med vegghengt utslagsvask, enkel benkeplate og skap.

Bad

Badet i hovedetasjen er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv, vinyltapet på vegger og malte plater i himling. Bad er utstyrt med hvit baderomsinnredning med benkeplate i laminat, dobbel vask, speil med lys, toalett og badekar med dusj.

Bad

Badet i underetasje er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling. Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil, toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN

Parkett på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling. Kjøkkenet er utstyrt med hvit kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, komfyr, vegghengt ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Gulvbelegg på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Badestueovn og benker.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger som kobberrør med plastkappe. Stoppekran ved varmtvannstank i bod.

Avløpsrør av plast med lufting over tak. Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås etc.

Mekanisk avtrekk fra våtrom og øvrige rom med naturlig lufting i vindu/ventil. Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

Varmtvannstank på 300 liter som er plassert på bod i underetasje. Varmtvannstanken står i vannkar, som synliggjør event. vannlekkasje.

Det er skjult ledningsnett og sikringskap med automatsikringer. Brannslukningsapparat og røykvarslere etablert i boligen.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Grunn bestående av fjell og steinmasser. Det antas drenerør i plast og den fuktsikring som er etter de krav som var på oppføringstidspunktet.

Grunnmur i betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt over terreng. Det er asfaltert innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Eventuelt overflatevann som kan komme, vil renne naturlig vekk fra huset.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	194 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	194 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

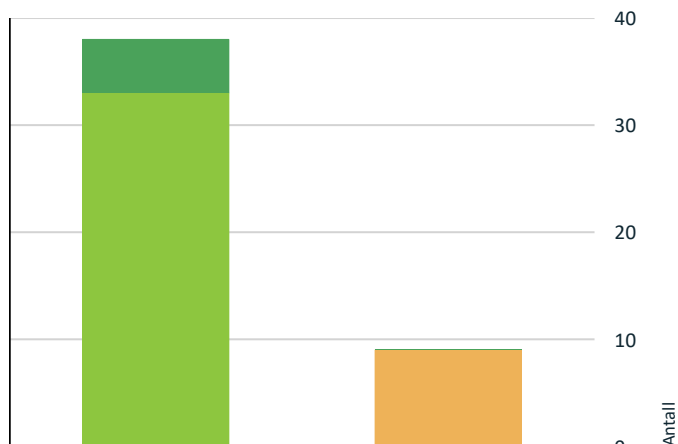
Enebolig

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

Det er gjort mindre endringer som å fjernet en vegg ved vedovn i stue i hovedetasjen og fjernet en vegg mellom 2 soverom i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse-/skyvedører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1985

Kommentar
I følge Eiendomsverdi. Ferdigattest
19.07.1985

Anvendelse
Boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2008	Modernisering	Ny flis i hall m/trapp og ny 300 liters varmtvannstank.
2015	Modernisering	El. tilsyn. Det foreligger sluttrapport.
2019	Modernisering	Nytt dusjkabinett.
2023	Modernisering	Ny toalett på bad i underetasje og hovedetasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betong takstein.

Nedløp og takrenner

Nedløp og takrenner i plast.



Veggkonstruksjon

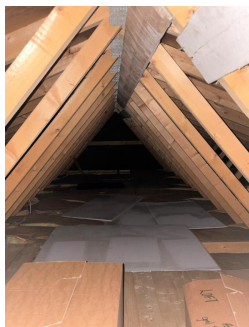
Veggkonstruksjonen er bindingsverk med stående malt bordkledning og liggende malt bordkledning i gavlen. Det er blitt byttet ut noe bordkledning i senere tid.

Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Oppbygd som saltakkonstruksjon med W-takstoler og sutaksplater som undertak. Det er god lufting. Dette er et kaldt loft med adkomst via loftluke med nedfellbar stige på vaskerom.



TE 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Det er noe værslitasje på vinduene.

Det er 2 stk. vinduer i underetasje som kan åpnes, men som er uten stopper på toppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør regnes med å bytte ut noen vinduer om noen år.

Vinduer som har defekte, bør bytte stoppere.



TE 1 Dører

Ytterdør som malt isolert tre-fyllingsdør med sidefelt i 2-lagsglass.

Uteboddør i malt trefyllingsdør.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasse-/skyvedører

Terrasseskyvedør ut fra stua og vaskeromsdør i hvit isolert trefyllingsdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.
Det er noe værslitasje på døren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør regnes med å bytte ut noen dører / balkongdører om noen år.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest med utgang fra stue i overflatebehandlet terrassevord. Fundamentert med støpte fundamenter og tresøyler. Plastet dekke med trelemmer. Rekkverk med liggende kledningsbord.



TG 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp oppført i overflatebehandlet tre.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Det er hovedsakelig parkett/teppe på gulv, malt tapet/malt strie på vegger og malte plater i himling.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag med undergulv i sponplater og betong mot grunnen.

TG 1 Radon

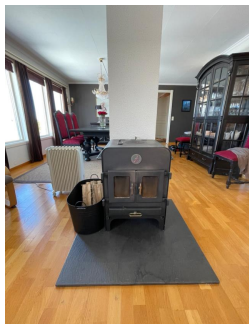
Området har moderat til lav forekomst med radon ifølge nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik)
Det foreligger ikke målerapport.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har Leca elementpipe som er beslått over tak med glassfiber.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med teppe i trinn og malt profilert rekkverk

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Heltre furudører i underetasje og hvitmalt profilerte dører og skyvedør mot kjøkken i hovedetasjen. Noen dører tar i karm og trenger noe justering.

TG 1 Rom under terreng

Det er hovedsaklig teppe/gulvbelegg på gulv, malt strie på vegger og panel i himling. I hall m/trapp er det fliser med varmekabler. Fuktsøk ble utført mot yttervegger og gulv langs yttervegger uten å påviste unormalere forhold.



VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet i hovedetasje er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg med oppbrett på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling. Vaskerom er utstyrt med vegghengt utslagsvask, enkel benkeplate og skap.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malte plater i himling.

HOVEDETASJE > VASKEROM

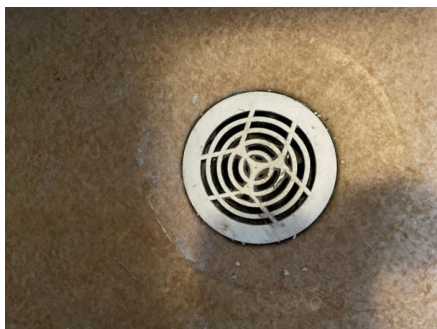
📍 TG 1 Overflater Gulv

Våtromsbelegg med oppbrett på gulv.

HOVEDETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerommet har plastsluk med våtromsbelegg klemt i sluk.



HOVEDETASJE > VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom er utstyrt med vegghengt utslagsvask, enkel benkeplate og skap.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk gjennom ventil i himling på våtrom.



HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er noen våtsoner i rommet som er naturlig å kontrollere. Det ble brukt fuktindikator på dei aktuelle stedene, med måleverdier innenfor akseptable nivåer.

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Badet i hovedetasjen er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv, vinyltapet på vegger og malte plater i himling.

Bad er utstyrt med hvit baderomsinnredning med benkeplate i laminat, dobbel vask, speil med lys, toalett og badekar med dusj.



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vinyltapet på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Veggoverflatene har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte / utbetre overflatene om noen år.

HOVEDETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv.

Det er målt 27 mm. fall fra topp slukrist og til topp våtromsbelegg ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg behov for oppgradering av gulvet / badet.

HOVEDETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med våtromsbelegg klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og våtromsbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg behov for oppgradering av gulvet / badet.



HOVEDETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med hvit baderomsinnredning med benkeplate i laminat, dobbel vask, speil med lys, toalett og badekar med dusj. Toalett ble byttet i 2023 og nytt lysarmatur i 2020.

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TE 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk gjennom ventil i himling på våtrom.
Det anbefales å etablere luftespalte under dør.



HOVEDETASJE > BAD

TE 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt på soverommet bak baderomsinnredningen, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,4 %

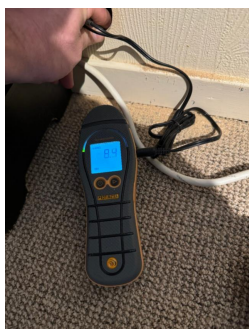
Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt) = Rød.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet i underetasje er bygget før forskrift 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon.

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling.
Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Malt strie på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflatene har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å bytte / utbetre overflatene om noen år.

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Våtromsbelegg med varmekabler på gulv.

Det er målt 49 mm. fall fra topp slukrist og til topp våtromsbelegg ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget har brukt opp over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg behov for oppgradering av gulvet / badet.

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk med våtromsbelegg klemt i sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på sluk og våtromsbeleg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det nærmer seg behov for oppgradering av gulvet / badet.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad er utstyrt med enkel vegghengt vask, speil, toalett og dusjkabinett.
Det ble satt inn nytt dusjkabinett i 2019.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk gjennom ventil i himling på våtrom.
Det anbefales å etablere luftespalte under dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble foretatt under trappa på utsiden av dusjområdet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9 %

Forklaring fuktmåling:

< - 8.0 %: display viser ingen tegn til fukt.

8.0 % - 17 %: Tørt = Grønn.

17 % - 20 %: Risiko for fukt = Gul.

20% +: Våt) = Rød.



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Parkett på gulv, malt strie på vegger og malte plater i himling.

Kjøkkenet er utstyrt med hvit kjøkkeninnredning med benkeplate i laminat, komfyr, vegghengt ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

(Det har vært en liten lekkasje fra kjøleskapet, som gjør at det er litt merker i skjøten på parketten. Det er gulvbelegg under parketten, så det er bare kosmetisk betydning.)



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

UNDERETASJE > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulvbelegg på gulv, panel på vegger og panel i himling.

Badstueovn og benker.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger som kobberrør med plastkappe.

Stoppekran ved varmtvannstank i bod.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast med lufting over tak.

Staking og spyling av avløpsrør kan gjøres via de fleste sluker og andre avløpsrør som feks vannlås etc.

📍 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra våtrom og øvrige rom med naturlig lufting i vindu/ventil.

📍 TG 1 Oppvarming

Boligen blir oppvarmet ved bruk av elektrisk varme og vedovn.

📍 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 300 liter som er plassert på bod i underetasje.

Varmtvannstanken står i vannkar, som synligjøre event. vannlekkasje.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt



📍 TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Det er skjult ledningsnett og sikringsskap med automatsikringer.

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 Det elektriske anlegget ble oppdatert/utført arbeid på i 2015 iforbindelse med el. kontroll av NEAS. Feil/mangel som ble påpekt er rettet og utført. Det foreligger samsvarserklæring/sluttkontroll på det.

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

Ja

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

Ja Det foreligger samsvarserklæringer etter el. kontroll fra 2015.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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 varmtvannsbereider, 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

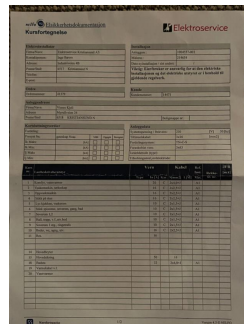
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget virker å være i tilfredsstillende stand. Det er ikke noe behov for nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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 bygningsakkyndig 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 og røykvarslere etablert i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5. år.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunn bestående av fjell og steinmasser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Det antas drenerør i plast og den fuktsikring som er etter de krav som var på oppføringstidspunktet.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i betongkonstruksjoner, utvendig pusset og malt over terreng.

Terrenghorhold

Det er asfaltert innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Eventuelt overflatevann som kan komme, vil renne naturlig vekk fra huset.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
194 m²/194 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Vaskerom, 2 Gang, 2 Bad, 4 Soverom, Hall, Badstue, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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 4 600 000

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

4 400 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Ved verdisetting av en bolig, blir det lagt til grunn solgte boliger i området det siste året. Ved søk på eiendomsverdi ligger m² prisen for solgte boliger i nærområdet det siste året, ligger m² på ca. kr 23.000,- pr m² p-rom.

Denne boligen er på 190 m² p-rom, og ved verdisettingen av denne boligen så vurderes boligen til å ligge i sjiktet 22.500,- til 23 500,- pr m² p-rom.

Det vektlegges her ekstra for sentraliteten, beliggenheten og utsikten fra uteområde i verdisettingen. Denne bolig har og snart behov for utbetring av våtrom, kjøkken og bytte av vinduer, som trekker prisen litt ned.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Myrullveien 26 ,6518 KRISTIANSUND N 182 m ² 1985 4 sov	22-08-2024	4 790 000	4 790 000		4 790 000	26 319
2 Torvstakken 25 ,6518 KRISTIANSUND N 159 m ² 1987 5 sov	15-08-2022	3 690 000	4 000 000		4 000 000	25 157
3 Skogstjerna 12 ,6518 KRISTIANSUND N 148 m ² 1982 3 sov	28-10-2023	3 560 000	3 470 000		3 470 000	23 446
4 Myrullveien 20 ,6518 KRISTIANSUND N 155 m ² 1984 4 sov	21-02-2022	3 290 000	3 600 000		3 600 000	23 226
5 Torvstakken 31 ,6518 KRISTIANSUND N 145 m ² 1992 5 sov	11-08-2021	3 290 000	3 250 000		3 250 000	22 414
6 Linneaveien 5 ,6518 KRISTIANSUND N 182 m ² 1986 4 sov	04-10-2021	3 800 000	3 800 000		3 800 000	20 879
7 Bergknappen 23 ,6518 KRISTIANSUND N 188 m ² 1987 4 sov	15-05-2022	3 650 000	3 600 000		3 600 000	19 149
8 Jonsokkollen 10 ,6518 KRISTIANSUND N 252 m ² 1988 3 sov	22-07-2024	4 250 000	4 250 000		4 250 000	16 865

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	Kr.	30 000
Renovasjon	Kr.	6 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	36 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 300 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Kommentar

Det er tatt med graving og framføring av vann / avløp i tomteverdien.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

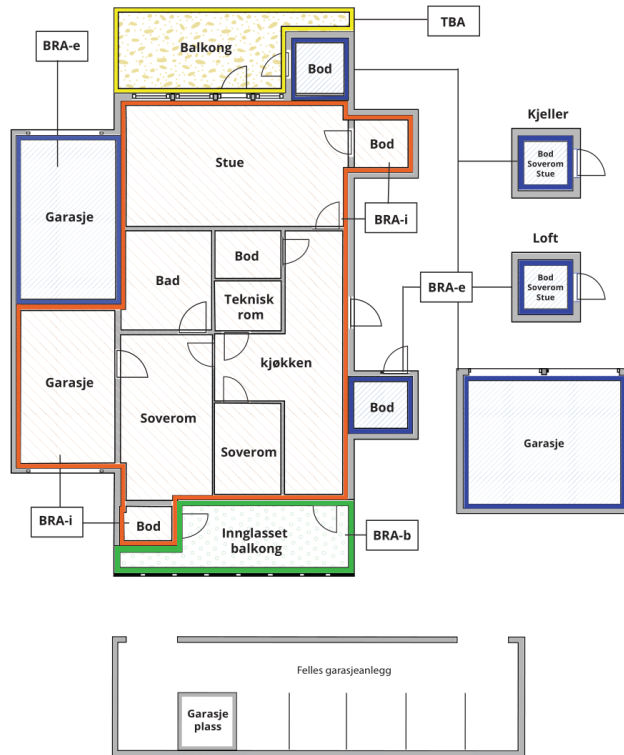
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	127			127	
Underetasje	67			67	
SUM	194				
SUM BRA	194				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Stue , Kjøkken , Vaskerom , Gang , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		
Underetasje	Hall m/trapp, Gang , Soverom , Bad , Badstue , Bod 1, Bod 2		

Kommentar

Utebod under terrassen ved inngangen er ikke tatt med i BRA arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort mindre endringer som å fjernet en vegg ved vedovn i stue i hovedetasjen og fjernet en vegg mellom 2 soverom i kjeller.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

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	190	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.10.2024	Terje Storhaug	Takstingeniør
	Kjell Hermod Visnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	31	720		0	780.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myrullveien 24

Hjemmelshaver

Visnes Kjell Hermod

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra 1985 med beliggenhet på Torvhaugan boligfelt i Kristiansund.

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.

R-157 Torvhaugenområdet

R-157 Tomtedelings-/bebyggelsesplan felt 8-14

Om tomten

Eiet tomt på 780.9 m² som er noe opparbeidet. Det er asfaltert innkjøring og plen/naturterreng rundt boligen. Parkering i garasje/carport og på egen tomt.

Bebyggelsen

Enebolig over to plan med carport/garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
990 000	1988

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.10.2024	Mottatt fra eier på epost.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	19.07.1985	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	24.10.2024	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	24.10.2024	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Eier	24.10.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	28.03.2023	Innhentet av takstmann.	Gjennomgått		Nei
Egne observasjoner	24.10.2024	Observasjoner gjort ved besiktigelsen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinfo.	24.10.2024	Mottatt fra megler på epost.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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/GM7789>

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