

Tilstandsrapport

📍 Strandgata 47, 6512 KRISTIANSUND N

📖 KRISTIANSUND kommune

gnr. 9, bnr. 88

Markedsverdi

2 650 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 198 m², Garasje 19 m²



Befaringsdato: 27.01.2023

Rapportdato: 07.07.2023

Oppdragsnr.: 12626-1108

Referansenummer: MG9675

Autorisert foretak: Bygg-Con AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Rune Meek



BYGG-CON AS
EIENDOMSTAKST

Gyldig rapport
07.07.2023

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Bygg-Con AS

Bygg-Con AS består av en Takstingeniør MNT og en Takstfullmektig MNT. Selskapets ansatte har lang praktisk bakgrunn fra bygg og anlegg. Selskapet takserer og er sertifisert i Norsk Takst for områdene:

- Skadetaksering
- Naturskade (NP)
- Skjønn
- Verditakst
- Bolig tilstand
- Taksering av næringseiendommer



Rapportansvarlig



Pål Rune Meek
Uavhengig Takstingeniør
paal.meek@bygg-con.no
473 12 312

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, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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.



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.



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.



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.



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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger sentralt til på Goma i Kristiansund kommune. Det er kort vei til skole, butikk, sundbåt, kommunale tjenester og kjøpesentre. Nærliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger. Det foreligger planer om etablering av ny brannstasjon i nærområdet. Innvendig er boligens primærrom preget av laminat, parkett, teppe og vinyl på gulv. Vegger er belagt med tapet, malt strie, MDFplater og våtromstapet. Overflater på himlinger av malte plater, MDF panel og takess plater. Boligen er jevnlig vedlikeholdt. Se nærmere kommentarer i spesifikasjonen.

Garasje satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvendig stående bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med Eternitt bølgeplater. Innvendig er det åpen konstruksjon. Det er montert en leddport av tre i front. Garasjen er vedlikeholdt, men noe merkost, må påregnes.

Tomannsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med stålplatetak. Hvite takrenner og nedløp. Standard vindskibord med 2 bord i høyden.

Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvitt stål og hvit plast.

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk fra byggeår med utvendig liggende kledning på selve huset, mens det på lager/bod er kledd med stående kledning.

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Ett av vinduene har blyglass.

Teak hovedytterdør inn til felles trappegang.

Dørene inn til de to leilighetene er hvit med glatt utførelse og B-30 klassifisering. Balkongdør fra soverom i 2 etasje i hvitmalt tre.

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra soverom i 2 etasje. Tekket med glassfiber/polyester, som er behandlet med topcoat. Liggende bord som rekkverk med toppbord. Behandlet i samme utseende som huset.

Det er trapp i betong opp til hovedytterdør. Rekkverk er et stålrekkverk. Det er også trapp av samme type fra hage og ned til kjellerinngang. Det foreligger ikke en felles vedlikeholdsplan for fellesdeler på bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er boligens primær rom preget av laminat, parkett teppe og vinyl på gulv. Vegger er belagt med tapet, malt strie, MDF plater og våtroms tapet. Overflater på himlinger av malte plater, MDF panel og takess plater.

Boligen har etasjeskille i tre.

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.

Murt teglsteinspipe. Den har felles piperør for begge leilighetene. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue både i 1. og 2. etasje.

Rommene i kjeller har åpne murkonstruksjoner. Det er fra 1. etasje til kjeller og til 2. etasje ei tett tretrapp, med spiler til rekkverk. Fra 2. etasje til loft er det ei åpen, rett tretrapp med håndløper. Det er i boligen finerdører. Noen er hvitmalt, mens andre er ubehandlet.

Etablert soverom på loft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad antas å være fra før 1997.

Gulv er utført med vinyl. Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Hvit baderomsinnredning i, profilert utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet. Badekar, gulvmontert toalett.

Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Gulv er utført med vinyl. Det er ikke registrert fall. God oppbrett av belegget ved terskel.

Eldre soilluk. Vinylbelegg som membran. Hvit malt profilert innredning med skapdører, heldekkende servant med speil og lys over. Gulvmontert toalett og badekar.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom. Hulltaking er foretatt fra gang og ingen unormale forhold er avdekt.

Bad

Badet antas utført fra før 1997.

Gulv er utført med vinyl. Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Hvit baderomsinnredning i, glatt utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet.

Dusjkabinett, gulvmontert toalett.

Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Gulv er utført med vinyl. Det er montert stråleovn på vegg.

Eldre soilluk. Vinylbelegg brukt som membran.

Hvit baderomsinnredning i, glatt utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet.

Dusjkabinett, gulvmontert toalett.

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.

Det er hull i badevegg med tilgang til svill i vegg.

Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med malte plater. Hvit kjøkkeninnredning i glatt utførelse. Laminat benkeplate der stålvaske med 1 kum og avrenningsplate er nedfelt. Kitchenboard mellom overskap og underskap. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med tapet og malt strie. Himling er belagt med malte plater.

Mørkmalt kjøkkeninnredning i glatt utførelse.

Laminat benkeplate der stålvaske med 2 kummer og avrenningsplate er nedfelt. Frittstående kjøleskap og komfyr.

Ventilator med avtrekk ut.

Ventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlige vannrør som kobber.

Antar at det er eldre soillør som avløpsrør.

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting.

Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

CTC tank 250ltr

Anlegget er fra byggeår, men lagt opp nye sikringer til automatsikringer i sikringsskap.

Sikringer i butikk/lager er ikke automatsikringer.

Røykvarsler og slukkeapparat

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det antas fylling.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men det antas drenering fra byggeår

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det antas at grunnmurene er oppført i støpt betong (sparesteinsmurer/med naturstein).

Det er forstøtningsmurer rundt deler av tomten.

Det er gjerde med liggende bord satt opp på muren.

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med parkering og plenareal. Skrå innkjørsel.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	0 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	67	67	0
Leilighet H0101			
Lager/butikk/ okale	64	0	64
2. Etasje	67	67	0
Leilighet H0201			
Sum	198	134	64
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	19	0	19
Sum	19	0	19

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

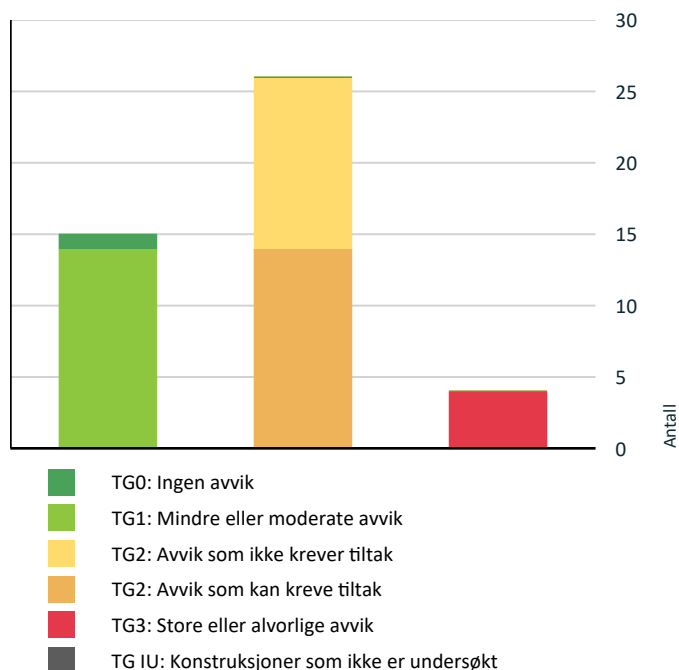
Det er rom på loft, som benyttes som soverom. Endring av bruk fra loft til soverom er ikke omsøkt.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

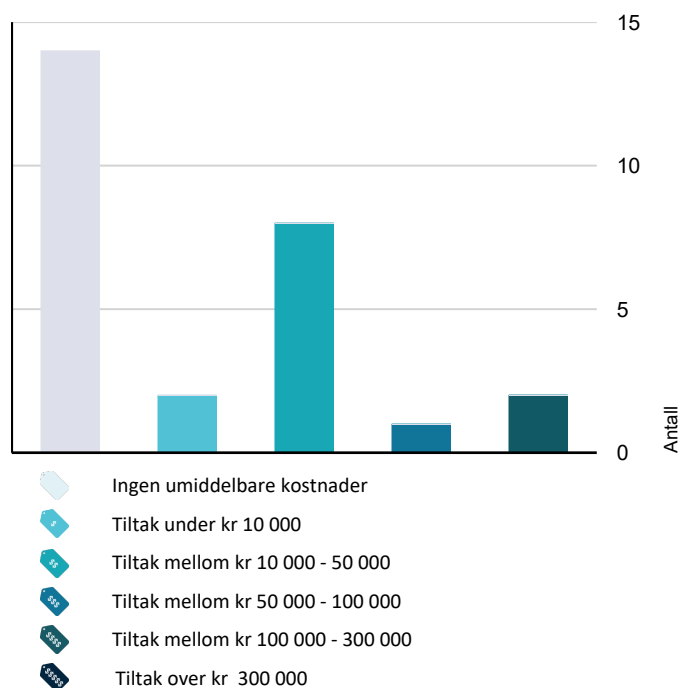
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juni 1992. nr 93. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Takstmann er ikke kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i rapporten. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningen ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldende ved oppføringstidspunktet). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er lovlig oppført og godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ukjent om dette soverommet er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Avvik i rømningsvei.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Belegg er ikke sveiset ved rørgjennomføring under vask. Sluk under badekar er ikke besikket. Anbefaler egne undersøkelser.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.



Utvendig > Takteking - 2

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Takrenne ved butikk/lager er bulket og deformert. Tilkomst for feieluke for feier er på loft.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen av vinduene har betydelige råteskader, mens andre er av nyere dato og er ikke slitte.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Det er påvist andre avvik:

Dørrvrider på teakdør er ødelagt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det vil være opp til eier/sameie å bestille/utforme en vedlikeholdsplan.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater.

None merker i overflater på himling og vegg. Sporadisk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Ved utleie skal det gjennomføres dokumentasjon av radonmåling.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipa har rennemerker etter sotvann. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er avvik:

Det er hull i veggene hvor det kommer rør inn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
ikke påvist fukt. Antagelig eldre fuktskjolder.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er påvist andre avvik:

Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Ståltrekkverket har rustflekker.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Bygninger med kjeller i mur og betong fra denne perioden er utført uten utvendig fuktsikring og mot grunn. Denne type kjellerrom egner seg derfor best med åpne og luftede murkonstruksjoner.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Belegg er ikke tett ved gjennomføringer fagmessig.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

Standard

Innvendig er boligens primærrom preget av laminat, parkett, teppe og vinyl på gulv. Vegger er belagt med tapet, malt strie, MDFplater og våtromstapet. Overflater på himlinger av malte plater, MDF panel og takess plater.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt. Se nærmere kommentarer i spesifikasjonen.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med stålplatetak. Hvite takrenner og nedløp. Standard vindskibord med 2 bord i høyden.



Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Taktekking - 2

TG 2

Skiferplater av eternitt som taktekke over lager-/butikklokale.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag er utført i hvitt stål og hvit plast.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Takrenne ved butikk/lager er bulket og deformert. Tilkomst for feieluke for feier er på loft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler montert snøfangere. Kostnadsestimat for snøfangere og takrenner

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Veggkonstruksjon

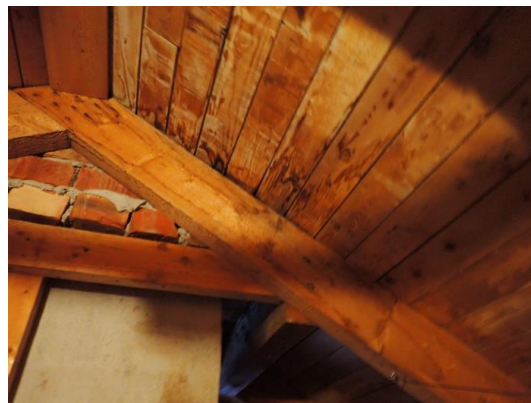
TG 1

Vegg konstruksjonen er av bindingsverk fra byggeår med utvendig liggende kledning på selve huset, mens det på lager/bod er kledd med stående kledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon er utført med plassbygde taksperrer fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- ikke påvist fukt. Antagelig eldre fuktskjolder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Boligen har vinduer med 2-lags glass i malte trekarmer. Ett av vinduene har blyglass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen av vinduene har betydelige råteskader, mens andre er av nyere dato og er ikke slitte.

Konsekvens/tiltak

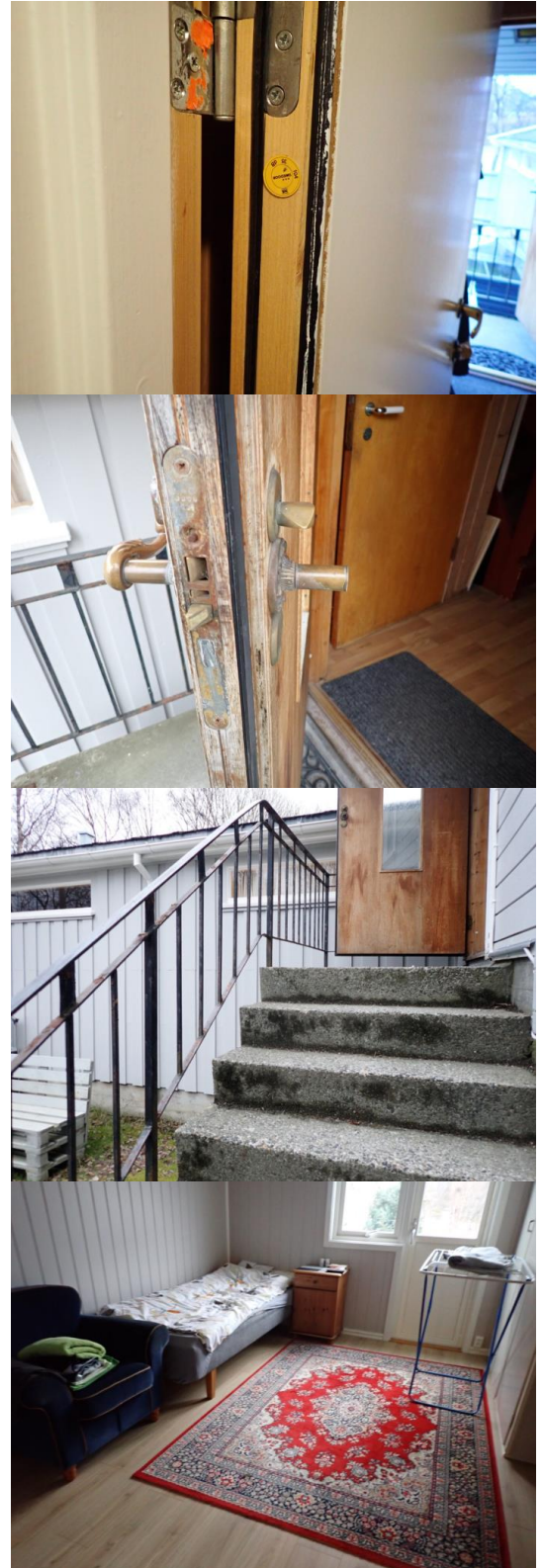
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

TG 2

Teak hovedytterdør inn til felles trappegang. Dørene inn til de to leilighetene er hvit med glatt utførelse og B-30 klassifisering. Balkongdør fra soverom i 2 etasje i hvitmalt tre.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist andre avvik:

Dørvrider på teakdør er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Det er etablert balkong på fasaden med tilgang fra soverom i 2 etasje. Tekket med glassfiber/polyester, som er behandlet med topcoat. Liggende bord som rekkverk med toppbord. Behandlet i samme utseende som huset.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper

! TG 2

Det er trapp i betong opp til hovedytterdør. Rekkverk er et stålrekkverk. Det er også trapp av samme type fra hage og ned til kjellerinngang.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist andre avvik:
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tilstandsrapport

Ståltrekkverket har rustflekker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Andre utvendige forhold

! TG 2

Det foreligger ikke en felles vedlikeholdsplan for fellesdeler på bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det vil være opp til eier/sameie å bestille/utforme en vedlikeholdsplan.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Anbefales utført ved flere eiere enn en.

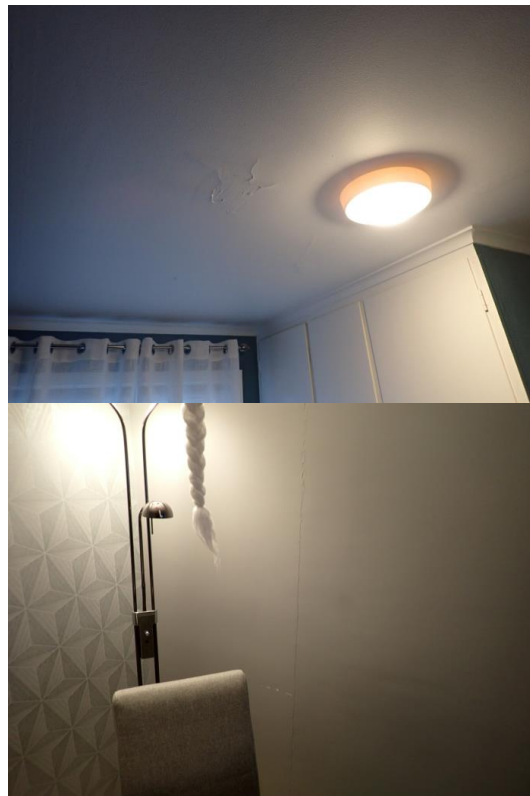
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Innvendig er boligenes primær rom preget av laminat, parkett teppe og vinyl på gulv. Vegger er belagt med tapet, malt strie, MDF plater og våtroms tapet. Overflater på himlinger av malte plater, MDF panel og takess plater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

None merker i overflater på himling og vegg. Sporadisk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Boligen har etasjeskille i tre.

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Ifølge Nasjonalt aktsomhetskart for radon (Direktoratet for strålevern og atomtryggleik) har området usikker forekomst av radon. Det foreligger ikke målerapport.



Årstall: 2023

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Ved utleie skal det gjennomføres dokumentasjon av radonmåling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Murt teglsteinspipe. Den har felles piperør for begge leilighetene. Pusset utførelse synlige steder. Heldekkende pipebeslag over tak. Lukket vedovn i stue både i 1. og 2. etasje.



Vurdering av avvik:

- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Rommene i kjeller har åpne murkonstruksjoner.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Bygninger med kjeller i mur og betong fra denne perioden er utført uten utvendig fuktsikring og mot grunn. Denne type kjellerrom egner seg derfor best med åpne og luftede murkonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige trapper

TG 2

Det er fra 1. etasje til kjeller og til 2. etasje ei tett tretrapp, med spiler til rekkverk. Fra 2. etasje til loft er det ei åpen, rett tretrapp med håndløper.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Det er i boligen finerdører. Noen er hvitmalt, mens andre er ubehandlet.



Andre innvendige forhold

TG 3

Etablert soverom på loft.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent om dette soverommet er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Avvik i rømningsvei.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler nærmere undersøkelse.

VÅTROM

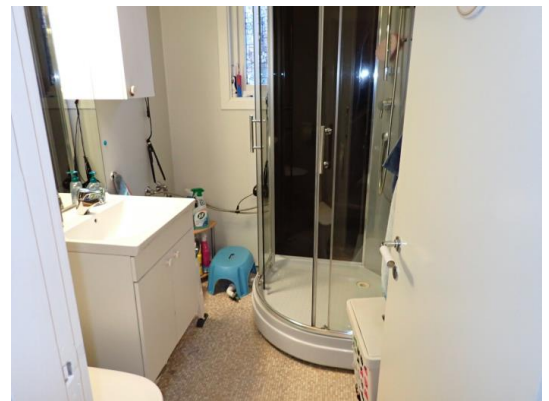
1. ETASJE LEILIGHET H0101 > BAD

Generell

Badet antas utført fra før 1997.

Gulv er utført med vinyl. Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Hvit baderomsinnredning i, glatt utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet. Dusjkabinett, gulvmontert toalett.

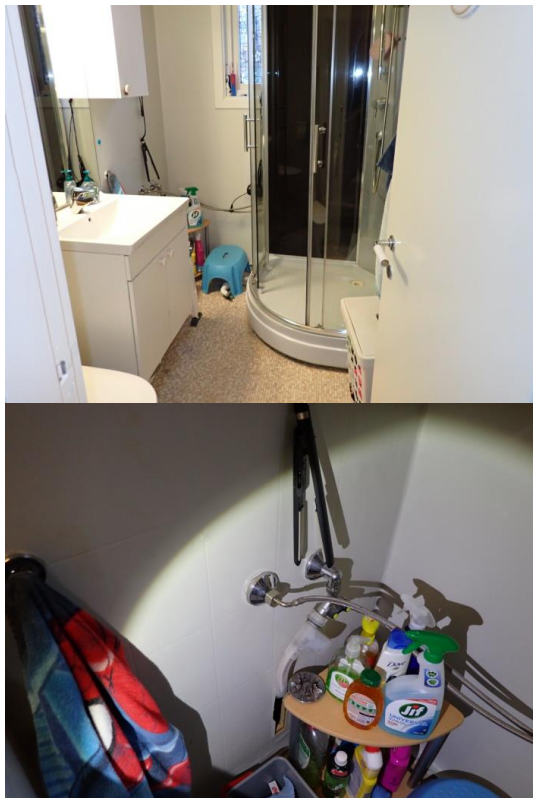


Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.



Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Det er hull i veggen hvor det kommer rør inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørgjennomføring anbefales utført fagmessig

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er utført med vinyl. Det er montert stråleovn på vegg.



Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Belegg er ikke tettet ved gjennomføringer fagmessig.

Kostnads konsekvens er medtatt under sluk og membran.

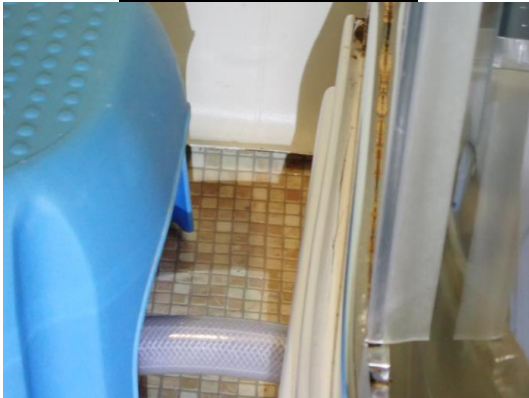
Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Eldre soilsluk. Vinylbelegg brukt som membran.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Hvit baderomsinnredning i, glatt utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet. Dusjkabinett, gulvmontert toalett.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

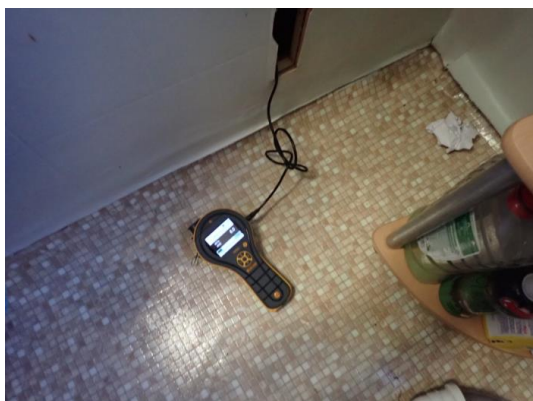
Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Det er hull i badevegg med tilgang til svill i vegg. Hulltaking er foretatt og ingen unormale forhold er avdekt.



Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger: Utført av takstmann på besiktigelsesdagen.

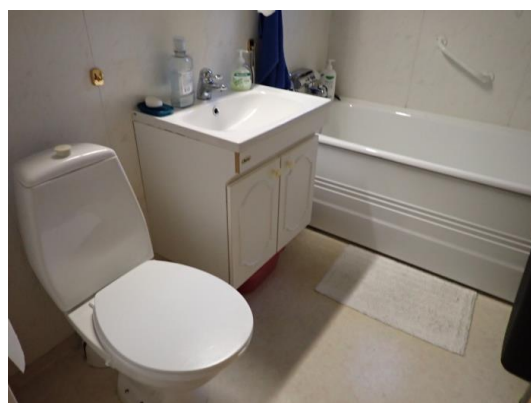
2. ETASJE LEILIGHET H0201 > BAD

Generell

Bad antas å være fra før 1997.

Gulv er utført med vinyl. Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.

Hvit baderomsinnredning i, profilert utførelse med skap. Heldekkende servant og speil med lys over, samt to overskap på hver side av speilet. Badekar, gulvmontert toalett.



Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er kledd med våtromstapet. Himling er belagt med takess plater.



Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er utført med vinyl. Det er ikke registrert fall. God oppbrett av belegget ved terskel.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er god oppbrett av belegget ved terskel.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Eldre soilsluk. Vinylbelegg som membran



Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Belegg er ikke sveiset ved rørgjennomføring under vask. Sluk under badekar er ikke besiktiget. Anbefaler egne undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

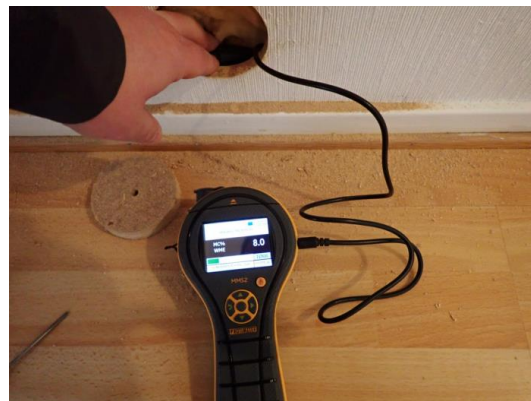
Hvitmalt profilert innredning med skapdører, heldekkende servant med speil og lys over. Gulvmontert toalett og badekar.



Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt fra gang og ingen unormale forhold er avdekt.



Årstall: 2023

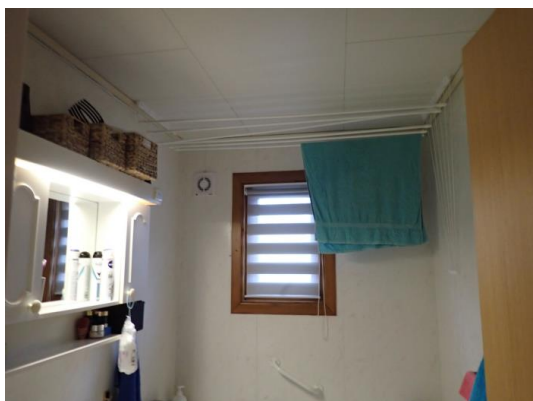
Kilde: Andre opplysninger: Utført av taksmann på besiktigelses dagen.

KJØKKEN

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har vifte som trekker ut luft via våtrom og tilluft kommer via ventiler i oppholdsrom.



Tilstandsrapport

1. ETASJE LEILIGHET H0101 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med malt strie. Himling er belagt med malte plater.

Hvit kjøkkeninnredning i glatt utførelse. Laminat benkeplate der stålvaske med 1 kum og avrenningsplate er nedfelt. Kitchenboard mellom overskap og underskap. Frittstående kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.



Avtrekk

TG 1

Ventilator med avtrekk ut.

2. ETASJE LEILIGHET H0201 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Gulv er belagt med laminat. Vegger er kledd med tapet og malt strie. Himling er belagt med malte plater.

Mørkmalt kjøkkeninnredning i glatt utførelse. Laminat benkeplate der stålvaske med 2 kummer og avrenningsplate er nedfelt. Frittstående kjøleskap og komfyr.



Avtrekk

TG 1

Ventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Synlige vannrør som kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Antar at det er eldre soilrør som avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

TG 2

Boligens ventilasjon er basert naturlig lufting. Ventilasjonen fungerer ved sporadisk bruk av mekaniske vifter på bad og kjøkken. Tilluft via ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 2

CTC tank 250ltr



Årstall: 1970

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg

TG 1

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Anlegget er fra byggeår, men lagt opp nye sikringer til automatsikringer i sikringsskap. Sikringer i butikk/lager er ikke 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)?

Ja

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere og slukkeapparat

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
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Varslere er ikke funksjonstestet av takstmann



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Men det antas fylling.

Drenering

TG 2

Det er ikke foretatt grunnundersøkelse, men det antas drenering fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser, men det antas at grunnmurene er oppført i støpt betong (sparesteinsmurer/med naturstein).



Forstøtningsmurer

TG 2

Det er forstøtningsmurer rundt deler av tomten. Det er gjerde med liggende bord satt opp på muren.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 3

Tilnærmet flat tomt opparbeidet med parkering og plenareal. Skrå innkjørsel.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Type ledninger for vann og avløp er antatt ut ifra byggeår. Det nærmer seg mer enn halvparten av levetid vann- og avløpsrør. Det er ingen indikasjon på problemer ved besiktigelsen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1968

Kommentar

Ifølge Eiendomsverdi

Standard

Garasje satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med Eternitt bølgeplater. Innvendig er det åpen konstruksjon. Det er montert en leddport av tre i front.

Vedlikehold

Garasjen er vedlikeholdt, men noe merkost på den, må påregnes.

Beskrivelse

Garasje satt opp på støpt plate. Yttervegger av bindingsverk med utvending stående bordkledning. Takformen er et saltak og taket er tekket med Eternitt bølgeplater. Innvendig er det åpen konstruksjon. Det er montert en leddport av tre i front. Garasjen er vedlikeholdt, men noe merkost, må påregnes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

0 m²/0 m²

Andre bygg: Tomannsbolig, Garasje
Bruksareal andre bygg: 217 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 700 000

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

2 650 000

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

Bolig med 2 boenheter i Strandgata 47 på Gomalandet i Kristiansund kommune. Bygningen har kjeller og loft med fellesarealer. En leilighet i 1. etasje og en leilighet i 2. etasje. Enhetene er ikke seksjonert. Solrik og åpen beliggenhet med utsikt mot sør.

Boligen ligger i et boligområde som består hovedsakelig av flermannsboliger. Tur områder like ved og kort vei til butikk og sundbåt. I området skjer det mye spennende med fornyelse av infrastruktur og bygninger.

Generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåte, som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Boligen har behov for både utvendig og innvendig vedlikehold og oppgraderinger. Opparbeidet uteområder med plen og beplantning.

Ved søk på eiendomsverdi over solgte boliger av denne type og alder i området ligger m² prisen pr p-rom på ca 13.314,- til 18.860,- de siste årene. Boligen er på 134 m² p-rom, for tilsammen med begge leiligheter. Ved verdisettingen av denne boligen så vurderes markedsverdien til å ligge over snitt prisen pga bygningen har potensiale for ombygging av butikklokale til leilighet/hybler.

Tomtestørrelse samt standard, innhold, og eiendommen vurderes til en snitt pris på ca kr 19.776,- pr m² p-rom. Pris pr P rom er noe høyt men det forsvares at bygningen har et høyt antall kvm S-Rom med potensiale.

Vurderingen er gitt etter beste skjønn og overbevisning. Det gjøres oppmerksom på at pantattest og reguleringsbestemmelser ikke er gjennomgått, og evt. forbehold som måtte følge derav ikke er tatt med i betraktningen.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ole Vigs gate 8 ,6516 KRISTIANSUND N 114 m ² 1951 4 sov	16-11-2022	2 300 000	2 150 000	0	2 150 000	18 860
2 Ole Vigs gate 8B ,6516 KRISTIANSUND N 107 m ² 1954 3 sov	11-12-2022	2 080 000	1 935 000	0	1 935 000	18 084
3 Norddalsveien 16B ,6516 KRISTIANSUND N 119 m ² 1955 3 sov	30-03-2023	1 990 000	2 150 000	0	2 150 000	18 067
4 Kirkegata 11 ,6516 KRISTIANSUND N 214 m ² 1955 5 sov	23-11-2022	3 000 000	3 000 000	0	3 000 000	14 019
5 Dalegata 28 ,6516 KRISTIANSUND N 169 m ² 1918 5 sov	25-03-2022	2 290 000	2 250 000	0	2 250 000	13 314

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

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 880 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 700 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje Leilighet H0101	67	67	0	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2	
Lager/butikklokale	64	0	64		
2. Etasje Leilighet H0201	67	67	0	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2	
Sum	198	134	64		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal boder i kjeller med ca 32m² og fellesarealer, som trappeganger, vaskekjeller etc. er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen. På loft er det et soverom på 11m², som ikke er med i arealberegningen. Det er uvisst hvilken enhet dette soverommet tilhører.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er rom på loft, som benyttes som soverom. Endring av bruk fra loft til soverom er ikke omsøkt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	19	0	19		Garasje
Sum	19	0	19		

Kommentar

Areal BRA er beregnet ut ifra innvendige mål. Areal utvendig bod og garasje er ikke medtatt i beregningen av areal for boligen.

Arealet er målt etter NS-3940 og arealene er vurdert etter dagens bruk. Det er forutsatt at areal er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2023	Pål Rune Meek	Takstingeniør
	Trond Gyldenskog Nedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1505 KRISTIANSUND	9	88		0	559.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Strandgata 47

Hjemmelshaver

Nedal Trond Gyldenskog

Kommentar

Eiendommen er felles for Strandgata 47

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til på Goma i Kristiansund kommune. Det er kort vei til skole, butikk, sundbåt, kommunale tjenester og kjøpesentre. Nærliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og flermannsboliger. Det foreligger planer om etablering av ny brannstasjon i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2009-2020, og er i plan avsatt til boligformål.
Eiendommen omfattes av reguleringsplan R-089 – Friområde øst for Gomalandet skole (mellom Gomagt. Bentnesvn. Strandgt. Freivn.), stadfestet den 27.09.1966.

Om tomten

Tomta er plan med, skrått fall mot bolig fra vei. Eiendommen er opparbeidet med plen og gruset/asfaltert innkjørsel

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen og opplysninger gitt av eier. Datagrunnlaget kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsverdi.
Det er ikke opplyst om noen særskilte forhold utover det som fremkommer i denne rapporten.
Merk. Det er ikke foretatt radonmålinger på eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 480 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2023	Utfylt av eier	Innhentet	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.01.2023	Brukstillatelse foreligger ifølge eiendomsverdi.no	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no	27.01.2023	Innhentet av takstmann	Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift	30.01.2023	Innhentet av takstmann	Innhentet	0	Nei
Eier	27.01.2023	Info fra befaringen	Innhentet	0	Nei
Tegninger boligbygg	24.10.1958	Oversendt fra eier	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger av garasje	07.09.1966	Oversendt fra eier	Gjennomgått	0	Nei
Brukstillatelse butikktilbygg	14.02.1969	Oversendt fra eier	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger av butikktilbygg	14.08.1968	Oversendt fra eier	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MG9675>

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