

Tilstandsrapport

📍 Stavsengveien 56 , 8820 DØNNA

📖 DØNNA kommune

Gnr. 4, Bnr. 10

Markedsverdi

3 100 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 229 m²



Befaringsdato: 20.12.2021

Rapportdato: 22.12.2021

Oppdragsnr: 20285-1075

Referansenummer: YW1109

Autorisert foretak: Eiendomsforvaltning Einar Andersen



Gyldig rapport
22.12.2021

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

Norsk takst

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

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

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

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



Einar Andersen
Uavhengig Takstmann
22.12.2021 | DØNNA

Eiendomsforvaltning Einar Andersen Rapportansvarlig

Postboks 102
908 83 072

Einar Andersen
Uavhengig Takstmann
einarandersen118@gmail.com
908 83 072

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
- løsere 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

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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.

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.



Beskrivelse av eiendommen

Fukt i undertak på samme sted som ved tidligere befarung.
Må overvåkes.
Ny drenering må påregnes.
Bad får tilstandsgrad 3 på grunn av alder. (Ny forskrift.)
Vaskerom får tilstandsgrad 3 da det ikke er bygd etter etableringsårets forskrift.

Fritidsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking lagt i 1998 og bordkledning er ifølge opplysning fra eier fra 2006.
Besiktiget fra bakken og fra tak over inngangsparti.
Plassbygd sperretak.
Vinduer montert i 2006.
Vannbrettbeslag ligger an mot undersiden av underkarm.
Dette medfører at regnvann i underkant av karmen ikke tørker tilstrekkelig ut.
I anvisning fra Byggforsk står det at: "Under vinduet må det alltid monteres vannbrettbeslag slik at vannet ledes ut fra vindusfugen og forbi veggen nedenfor. Beslaget må aldri ligge helt an mot underkant av karmen, men ha en avstand på minst 6 mm for å hindre at vanndråper forbinder seg til begge flatene i fugen og blir stående i lengre tid uten å renne ut."

Ytterdører ble montert ca 2000.
Hoved ytterdør går lett, men er noe skjevt montert.
Besiktiget fra bakken og fra tak over inngangsparti.
Plassbygd sperretak.
Vannbrettbeslag ligger an mot undersiden av underkarm.
Dette medfører at regnvann i underkant av karmen ikke tørker tilstrekkelig ut.
I anvisning fra Byggforsk står det at: "Under vinduet må det alltid monteres vannbrettbeslag slik at vannet ledes ut fra vindusfugen og forbi veggen nedenfor. Beslaget må aldri ligge helt an mot underkant av karmen, men ha en avstand på minst 6 mm for å hindre at vanndråper forbinder seg til begge flatene i fugen og blir stående i lengre tid uten å renne ut."

Ytterdører ble montert ca 2000.
Hoved ytterdør går lett, men er noe skjevt montert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Normal bruksslitasje på innvendige overflater.
Etasjeskiller fra byggeår.
Innvendige dører er både fyllingsdører og glatte dører.
Noen dører bør justeres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom må rehabiliteres for å oppnå dagens forskriftskrav.
Rommet tilfredsstillers ikke dagens forskriftskrav til våtrom.
Lufting kun via ventil i yttervegg.
Badet er i 2. etg.
Badets oppbygging er ikke kjent.
Dusjkabinett og håndvask.
Vinyl gulvbelegg og malte veggflater.
Avlufting via ventil i himlingen.
Det var ingen indikasjon på fukt på erfaringsmessig utsatte steder ved befaringen.
Bad fra før 1997 får etter den nye forskriften automatisk tilstandsgrad 3.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med innredning av eldre dato.
En del slitasje på overflater.
Kjøkkenet har malt tregulv og malte veggplater.
Funksjonell kjøkkeninnredning.
Avlufting via 3-trinns ventilator over komfyr.
Det var ingen indikasjon på fukt på erfaringsmessig utsatte steder ved befaringen.
Avlufting via 3-trinns ventilator over komfyr.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er 2 små toaletter i 2. etg.
Klosett, ikke håndvask.(Håndvask i gang mellom toaletter og bad.)
Toalettene har ingen avlufting.
Mellom bad og toaletter er det en gang med håndvask.
Malt tregulv, plater på veggene.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør).
avløpsrør av plast.
Det er ikke montert mekanisk ventilasjon i bygningen.
OSO Hotwater.
Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert av fagkyndig ved befaringen.
Eier opplyser; Nytt el. anlegg i salen med ny kurs, el. oppvarming og lys. Nytt lysanlegg stue hoveddel.
Åpent elektrisk anlegg, sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskap er fra 2010.
10 kurser a 10A, 4 kurser a 15A og 1 kurs på 25A.
56A hovedsikring.
Overspenningsvern.
1 stk 6 kg pulverapparat i 2. etg.
1 stk 6 kg. I kjøkken.
1 stk 6 kg i stue.
Brannsentral type Eltek BSX2 med sensor i oppholdsrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eier opplyser:
Drenering utført med pukkfylting etter standard fra 1960-årene.
Ved befaringen ble det konstatert mye fukt i jordgulv i kjelleren.
Fundamentering er ikke synlig.

Markedsvurdering

Bruksareal 229 m²
Totalpris 3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	148	142	6
Kjeller	16	0	16
Etasje	65	65	0
Sum	229	207	22

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

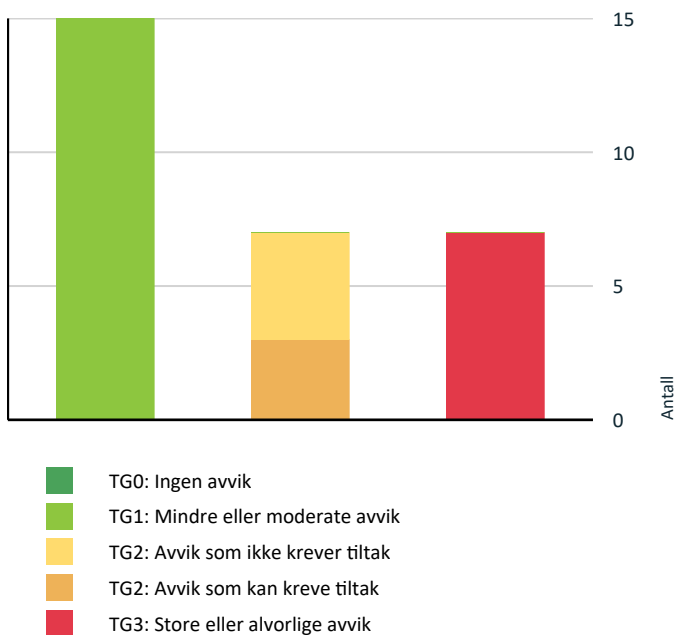
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

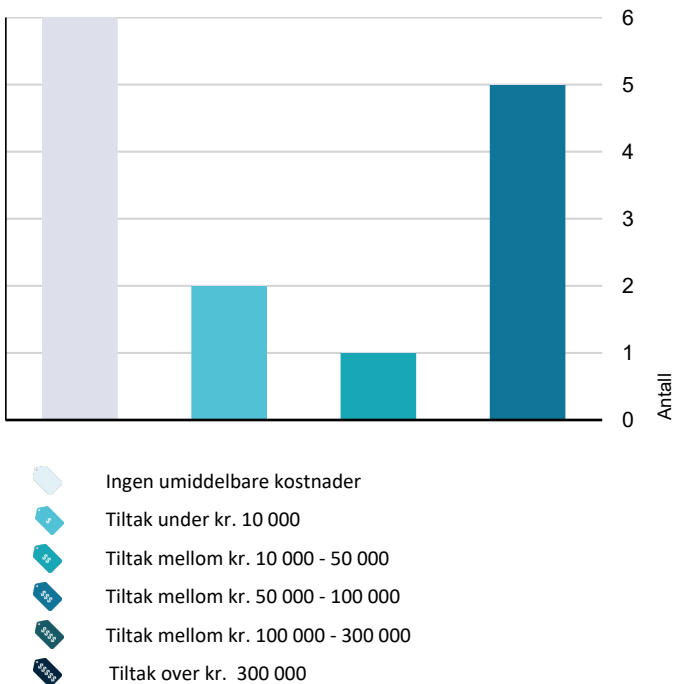
- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Kostnadsestimater for tiltak



Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Takkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen. Det er fukt i undertak ved vindu i gavlvegg mot sydøst.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Etasjeskiller

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Skjevhet 20 mm ble målt på tilfældige steder i stue og kjøkken. Skjevhet 30 mm ble målt på tilfældige steder i salen.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom >Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom >Generell > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

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



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.



Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1959

Kommentar

Opplyst av rekvirent.

Standard

Det er foretatt en del standardhevinger av nåværende eier.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.



Utkast ved grunnmur.

UTVENDIG

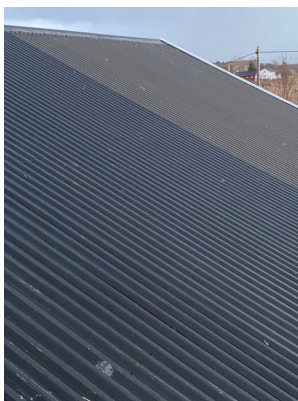
Taktekking

! TG 1

Besiktiget fra bakken og fra tak over inngangsparti.



Taktekking hoveddel og tilbygg (salen).



Taktekking tilbygg (salen).

Alder: 1998

Kilde: Eier



Nedløp mangler.

Alder: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

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

Manglende taknedløp må monteres

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon

! TG 3

Plassbygd sperretak.

Nedløp og beslag

! TG 3

Tilstandsrapport



Undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er fukt i undertak ved vindu i gavlvegg mot sydøst.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

! TG 1

Alder: 2006

Kilde: Eier

Vinduer

! TG 2

Vannbrettbeslag ligger an mot undersiden av underkarm. Dette medfører at regnvann i underkant av karmen ikke tørker tilstrekkelig ut. I anvisning fra Byggforsk står det at: "Under vinduet må det alltid monteres vannbrettbeslag slik at vannet ledes ut fra vindusfugen og forbi veggen nedenfor. Beslaget må aldri ligge helt an mot underkant av karmen, men ha en avstand på minst 6 mm for å hindre at vannråper forbinder seg til begge flatene i fugen og blir stående i lengre tid uten å renne ut."



Vannbrettbeslag ligger an mot underkarm.

Alder: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbrettbeslag ligger an mot undersiden av underkarm. Dette medfører at regnvann i underkant av karmen ikke tørker tilstrekkelig ut.

I anvisning fra Byggforsk står det at: "Under vinduet må det alltid monteres vannbrettbeslag slik at vannet ledes ut fra vindusfugen og forbi veggen nedenfor. Beslaget må aldri ligge helt an mot underkant av karmen, men ha en avstand på minst 6 mm for å hindre at vannråper forbinder seg til begge flatene i fugen og blir stående i lengre tid uten å renne ut."

Dører

! TG 1

Ytterdører ble montert ca 2000. Hoved ytterdør går lett, men er noe skjevt montert.

Alder: 2000

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

! TG 1

Terrasse med adkomst fra stuen og via utvendig trapp. Terrassen er delvis understøttet med treverk direkte mot bakken, noe som medfører at treverket er utsatt for fukt.



Understøttelse av treverk mot bakken. Terrassen er hovedsakelig fundamentert på betong søyler.

Utvendige trapper

! TG 1

Trapp mellom terrasse og terreng.

INNSENDIG

Overflater

! TG 1

Overflater av varierende alder.

Tilstandsrapport

Etasjeskiller

! TG 3

Etasjeskiller fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet 20 mm ble målt på tilfeldige steder i stue og kjøkken.
Skjevhet 30 mm ble målt på tilfeldige steder i salen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Pipe og ildsted

! TG IU

Det er ikke montert ildsted i bygningen.

Rom Under Terreng

! TG 3

Rom i kjeller i hjørne mot nordvest. Yttervegger er utette natursteinsvegger. Det er ikke lagt gulv i rommet. Det var mye fukt i rommet ved befaringen, himlingsplater av porøse plater var fuktige.



Rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Krypkjeller

! TG IU

Rom under gulv i salen har ikke adgang for kontroll.

Innvendige trapper

! TG 1

Plassbygde tretrapper. Begge trapper ligger mellom kledde vegger.



Trapp 1. etg. - 2. etg.

Innvendige dører

! TG 1

Innvendige dører er både fyllingsdører og glatte dører. Noen dører bør justeres.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

! TG 3

Rommet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav til våtrom. Lufting kun via ventil i yttervegg.

Tilstandsrapport



Vaskerom i kjeller.

Alder: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak

- Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens forskriftskrav, eller forskriftskrav ved etablering.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Badet er i 2. etg.

Badets oppbygging er ikke kjent.

Dusjkabinett og håndvask.

Vinyl gulvbelegg og malte veggflater.

Avlufting via ventil i himlingen.

Det var ingen indikasjon på fukt på erfaringsmessig utsatte steder ved befaringen.

Bad fra før 1997 får etter den nye forskriften automatisk tilstandsgrad 3.



Dusjkabinett og håndvask.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak

- Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkenet har malt tregulv og malte veggplater.

Funksjonell kjøkkeninnredning.

Avlufting via 3-trinns ventilator over komfyr.

Det var ingen indikasjon på fukt på erfaringsmessig utsatte steder ved befaringen.



Kjøkkeninnredning.



Slitasje på innredningen.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

! TG 1

Avlufting via 3-trinns ventilator over komfyr.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 3

Det er 2 små toaletter i 2. etg.
Klosett, ikke håndvask. (Håndvask i gang mellom toaletter og bad.)
Toalettene har ingen avlufting.
Mellom bad og toaletter er det en gang med håndvask.
Malt tregulv, plater på veggene.



Toalett.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Plastrør (rør i rør).



Rør i rør skap.



Innvendig stoppekran.

Alder: 2010

Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 2

avløpsrør av plast.



Avløpsrør ved vaskemaskin.

Alder: 1961

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ventilasjon

! TG IU

Det er ikke montert mekanisk ventilasjon i bygningen.

Varmtvannstank

! TG I

OSO Hotwater.

Alder: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

! TG I

Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert av fagkyndig ved befaringen.

Eier opplyser; Nytt el. anlegg i salen med ny kurs, el. oppvarming og lys. Nytt lysanlegg stue hoveddel.

Åpent elektrisk anlegg, sikringsskap med automatsikringer.

Sikringsskap er fra 2010.

10 kurser a 10A, 4 kurser a 15A og 1 kurs på 25A.

56A hovedsikring.

Overspenningsvern.

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?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2019 Eier opplyser:
Nytt el-anlegg, 2010. Diverse oppgraderinger av el. anlegg i loftgang og stue utført 2019. Alle el.arbeider av autorisert elektriker (Rolf Bjørnvik)
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Mathisen Drift.
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
Eier har ikke kjennskap til kontroll av det elektriske anlegget. Siste vedlikehold i 2019.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.
Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei
9. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
14. Er kabelinnføringer og hull uttettet?
Nei
15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
16. 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?
Anlegget er av nyere dato, og utført av autorisert installatør.

Branntekniske forhold

! TG I

1 stk 6 kg pulverapparat i 2. etg.

1 stk 6 kg. I kjøkken.

1 stk 6 kg i stue.

Brannsentral type Eltek BSX2 med sensor i oppholdsrom.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG I

Tilstandsrapport

Drenering

! TG 2

Eier opplyser:

Drenering utført med pukkfylting etter standard fra 1960-årene.

Ved befaringen ble det konstatert mye fukt i jordgulv i kjelleren.

Alder: 1959

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Ny drenering må påregnes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Ifølge opplysning fra eier er bygningen fundamentert delvis på fjell og delvis på steinfylling.

Terrengforhold

! TG 2

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Varmekabel for frostsikring installert i hovedvannledning 2017

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Septiktank

! TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank.

Tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Bruksareal

229 m²

2 Vindfang, 2 Annet, Stue, Trapperom, Kjøkken, 3 Bod, Vaskerom, 2 Gang, Bad, 5 Soverom, 2 Wc

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 3 750 000

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 uten fradrag

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

=

3 100 000

Markedsvurdering

I Dønna kommune er det i løpet av de siste 3 år omsatt 26 fritidseiendommer. Disse er omsatt til en snittpris på kr. 1.003.000,- eller kr. 18.521,- pr m2 bruksareal. Dette er snittpriser som ikke hensyntar prisregulerende faktorer som beliggenhet, bygningsmassens tilstand etc.

Denne eiendommen består av frittliggende fritidsbolig på stor tomt i Åkervågen. Boligen har 5 romslige soverom. Bygningen har stort bruksareal, og bygningsmassen er betydelig oppgradert.

Beregninger

Årlige kostnader

Abb.gebyr vann (pr. mnd. Kr. 76)	Kr.	912
Slamtømmeavgift (pr. mnd. Kr. 129)	Kr.	1 548
Vann forbruk stipulert (pr. mnd. Kr. 249)	Kr.	2 988
Eiendomsskatt (pr. mnd. Kr. 530)	Kr.	6 360
Tilsynsgebyr privat avløp (pr. mnd. Kr. 52)	Kr.	624
Renovasjon (pr. mnd. Kr. 126)	Kr.	1 512
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	14 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	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.	450 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 750 000
--	------------	------------------

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	148	142	6	Vindfang , Salen, Stue , Trapperom , Kjøkken , Kjellergang	Utebod
Kjeller	16	0	16	Vaskerom , Vindfang	Bod , Bod 2
Etasje	65	65	0	Gang , Toalettgang, Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Wc , Wc 2	
Sum	229	207	22		

Kommentar

Kun del av bod i kjeller har måleverdig areal etter NS3940, dette på grunn av lav høyde. Resterende areal er ikke måleverdig.
Rom under trapp ved kjøkken har ikke måleverdig areal.

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra gjeldende byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølg eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☒ Ja	☐ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
20.12.2021	Einar Andersen	Takstmann	908 83 072

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1827 DØNNA	4	10		0	1831.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Stavsengveien 56							
Hjemmelshaver Kjeøy Helge							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Stavseng grunnkrets i Dønna kommune.
Fra eiendommen er det følgende omtrentlige kjøreavstander til:
- Dagligvareforretning på Åker: 800 m.
- Privat skole og barnehage på Stavseng: 1,6 km.
- Kommunesenteret Solfjellsjøen: 14,7 km.
- Bjørn med fergeforbindelse og regionpendelen: 17,3 km

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via ca 290 m privat vei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Avløp er tilknyttet privat septiktank med kommunal tømning.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.
Opplysningene er hentet fra kommunekart.com.

Om tomten

Tomtearealet er hentet fra Kartverket.
Tomten er opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Ifølge grunnboken er det ikke tinglyst pengeheftelser på eiendommen.

Servitutter:

19.09.1947: Bestemmelse om veg.

Med flere bestemmelser.

Bestemmelse om gjerde.

13.01.1948: Bestemmelse ifølge skjøte.

Bestemmelse om gjerde.

Med flere bestemmelser.

12.02.2018: Jordskifte.

Rettsfastsettelse sak 15-198812RFA-JMOS ÅKER

Gjelder denne registerenheten med flere.

Tinglyste forkjøpsretter vil bli søkt slettet

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
909 000	2021	Kartverket: helårsbolig, benyttes som fritidsbolig. Kommunen angir skatt som eiendomsskatt næring.
Formuesverdi	År	Kommentar
279 422	2020	Opplyst av rekvirent.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2016	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring.				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema			Ingen	0	Ja
Kommunale gebyrer			Ingen	0	Ja
Kommuneplan kart			Ingen	0	Ja
Kommuneplan, utdrag fra beskrivelse			Ingen	0	Ja
Matrikkelbrev			Ingen	0	Ja
Matrikkelrapport			Ingen	0	Ja
Renovasjon			Ingen	0	Ja
Situasjonsplan			Ingen	0	Ja
Vei, vann og avløp			Ingen	0	Ja

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 Reportsammendrag 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 innsiden 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.

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 volumberegninger 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

befaringsstidspunktet 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 personopplysninger 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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

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

Egne forutsetninger

Takstmannens oppdrag består i å utarbeide en tilstandsrapport med takst og arealmåling over eiendommen gnr 4 bnr 131 i Herøy kommune.