

Tilstandsrapport

📍 Singusdalsveien 210 , 3750 DRANGEDAL

📖 DRANGEDAL kommune

Gnr. 6, Bnr. 40

Markedsverdi

600 000

Areal (BRA): Butikk/lager/forretningsbygning 550 m²



Befaringsdato: 12.10.2022

Rapportdato: 25.10.2022

Oppdragsnr: 20349-1243

Referansenummer: VD5453

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert takstmann: Are Bjørkheim



TAKSTFORUM
Telemark

Gyldig rapport
25.10.2022

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.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum-telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Are Bjørkheim er utdannet byggingeniør og er en dedikert takstmann innenfor følgende fagområdet:

- *Landbruk.
- *Næring.
- *Bolig
- *Skjønn.
- *Skade.



Are Bjørkheim

Uavhengig Takstmann

25.10.2022 | SKIEN

Takstforum Telemark AS

Porsgrunnsvegen 188
35 12 26 60

Rapportansvarlig

Are Bjørkheim
Uavhengig Takstmann
are@takstforum-telemark.no
918 58 552

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

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.

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

Eiendommen er beliggende på Åkre, Prestestranda.
Bygning oppført i 1926 med tilbygg fra 1950/60.
Eiendommen er registrert som næringsbygg og har vært
benyttet som samvirkelag.
Bruken ble endret i 2007 til bokhandel.

Antall TG:3 = 16 stykk

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	550 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	550 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Butikk/lager/forretningsbygning			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	235	0	235
Loft	30	0	30
2. Etasje	75	0	75
Kjeller	210	0	210
Sum	550	0	550

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

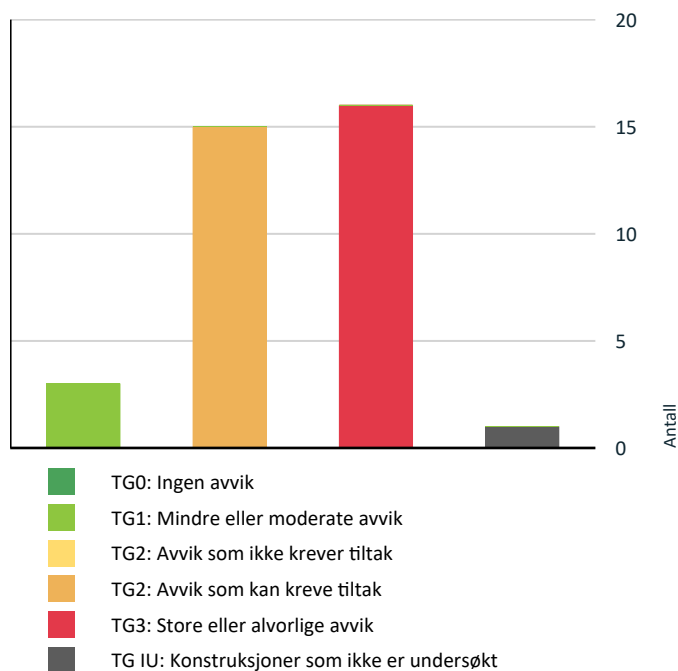
Butikk/lager/forretningsbygning

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest. Ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov i 2008 ble det et økt fokus på at det skal foreligge ferdigattest for samtlige nye bygg. For eldre bygg foreligger det ofte ikke ferdigattest eller kun midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

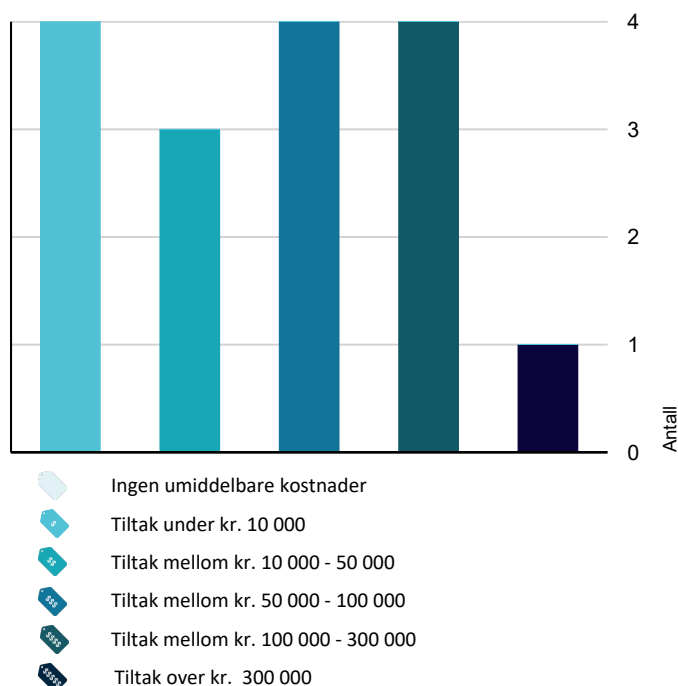
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, ihht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.

Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en

Sammendrag av boligens tilstand

eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

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

Butikk/lager/forretningsbygning

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Takplater med skader, store utettheter og korrosjon.

 **Kostnadsestimat : Over 300 000**

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

Det er avvik:

Renner og beslag med store skader.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte.
2. Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet.
3. Råteskader i kledning og reisverk. Erfaringsmessig vil skjult trevirke ha høy skadefrekvens, skader forekomme ofte rundt vinduer/dører og knutepunkt.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

Det er avvik:

1. Konstruksjonen har svanker og skjevheter pga. konstruksjonens alder og oppbygging. Det må påregnes måking av takflater ved snømengder mer enn ca 50 cm.
2. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det tegn til lekkasjepunkter.
3. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampspørre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen og være manglende ventilert og svakt isolert. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering av tak. Ventilering er ikke god nok til å hindre isdannelse og kondens. Taktekkning holder ikke tett og skjulte skader er påregnelig.
4. Råteskader i utvendig takutstikk.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

Utvendig > Vinduer fra 1985, 1987 og byggeår. [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vindu mot veg med råteskade.
Vindu fra byggeår med skader i karm.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

Det er avvik:

1. Pipeløp har kort gjenstående brukstid.
2. Det er innkledde sider på pipen. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

Innvendig > Innvendige trapp til kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er avvik:

Skrog og bunnsokkel med fuktskader under vask som følge av lekkasje fra avløp. Ved demontering av skrog og bunnsokkel kan skjulte skader forekomme. Vann var avslått under befaringen.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Rommet er ikke ventilert.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

1. Rommet er ikke ventilert.
2. Innredning med skader.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

3 stykk strømskap med en strømmåler.
2 skap med skrusikringer og ett skap med automatsikringer.
Inntak er skiftet i 2007/08
Ulik alder på ledningsnett.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Strøm var avslått under befaringen.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Røykvarsler og brannslukkingsapparat montert i bygg. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bygg ved salg.

Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og at fritt vann har oppstått i kjeller ved flere anledninger.
Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha vesentlig redusert effekt. (se forøvrig paragraf: rom under terreng).



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terreng faller inn mot bygning og økt vannstand fra Åkervatn kan gi vann i kjeller.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bruk av fossilt brensel er fra 2020 ikke tillatt benyttet.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer fra 1990-tallet

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Vannbrett uten beslag, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen.
2. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i trevirket.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Ytterdører tetter svakt til karm. Påregnelig med luftlekkasje grunnet synlige åpninger mellom karm og dør.
2. Ytterdører med avflassing og slitasje.



Utvendig > Utvendige rampe

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
2. Murverk med skader.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Heltre gulv montert som flytende gulv på bjelkelag. Gulvbord oppsprukket i lengdeskjøter. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtredene på vinterstid.
2. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv på nytt før nytt montering av nytt gulv.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktighet i nedre del av murvegg og betonggulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og svikt i drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (plast) sjikt mot grunn. Eier opplyser om vann i kjeller i tidsrom ved flom. Siste årene har det vært 3 tilfeller med vann i kjeller.



Innvendig > Innvendige trapp

[Gå til side](#)

Det er avvik:

1. Trapp til loft med sterk stigningsvinkel og manglende inntrinn.
2. Trapp til 1. etasje tilfredstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde og håndløper.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Rør i rør til kjøkken mangler mansjett i overgang
varerør og vannrør.

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

Det er avvik:

Avløp under kjøkken med lekkasje i kjøkkenskap.

! Tekniske installasjoner > Varmepumpe [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre varmepumpe uten kjent service.

! Tomteforhold > Byggegrunn [Gå til side](#)

Det er avvik:

Byggegrunn består av stedlige masser som morene og
grus. Som følge av normal byggemetode i 1920 er det
ikke tilført pukk eller andre telesikre masser som har
medført bevegelser i fundamentering.

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

Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

! Tomteforhold > Betongdekke i kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert stedvis saltutslag i dekke. Dette
skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket
effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger
som følge av manglende kapillærbrytende (tett) sjikt.

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

Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten
på brønnvannet.

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt
på septiktank

Tilstandsrapport

BUTIKK/LAGER/FORRETNINGSBYGNING



Byggeår

1926

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Enkel standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger og anses å være ett renoveringsobjekt

Tilbygg / modernisering

1950	Tilbygg	Tilbygg av lager
------	---------	------------------

Taktekking

TG 3

Tak med stålplater. Pannebord i malt utførelse. Vindskibord med gavelkryss. Tak er inspisert fra tak.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takplater med skader, store utettheter og korrosjon.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må regne med skifte av taktekking.

Kostnadsestimat : Over 300 000

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

! TG 3

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Renner og beslag med store skader.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må skifte renner, nedløp, snøfangere og stigetrinn ved skifte av taktekking.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 3

Yttervegg består av reisverk som er uisolert.

Utvendig påmontert stående kledning.

Innvendig flater med panel.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Retningsavvik er påregnelig hensyntatt byggemåte.
2. Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet.
3. Råteskader i kledning og reisverk. Erfaringsmessig vil skjult trevirke ha høy skadefrekvens, skader forekomme ofte rundt vinduer/dører og knutepunkt.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør regne med vedlikehold og utskiftinger av råteskader.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Takkonstruksjon med form av saltak. Taket har lukket skråhimpling uten tilkomst. Konstruksjonen er etterisolert.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Konstruksjonen har svanker og skjevheter pga. konstruksjonens alder og oppbygging. Det må påregnes måking av takflater ved snømengder mer enn ca 50 cm.
2. Ved visuell kontroll av innvendige flater var det tegn til lekkasjepunkter.
3. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon med skråkledde himlingsflater. Dette forutsetter en riktig oppbygging med tanke på eventuelt utførelse og materialvalg. En tenker da spesielt på bruk av dampspærre og ventilering av konstruksjonen. Ønskes full visshet om tilstand på skjulte konstruksjoner må åpninger foretas. Ut i fra observasjoner virker konstruksjonen og være manglende ventilert og svakt isolert. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering av tak. Ventilering er ikke god nok til å hindre isdannelse og kondens. Takteking holder ikke tett og skjulte skader er påregnelig.
4. Råteskader i utvendig takutstikk.

Tiltak

• Tiltak:

Ny eier må utbedre takskader. Tak som krever ombygging dersom man ønsker dagens krav til isolering, lufting og tetthet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Vinduer fra 1985, 1987 og byggeår.

! TG 3

Vinduer fra 1985, 1987 og byggeår.



Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vindu mot veg med råteskade.
Vindu fra byggeår med skader i karm.

Tiltak

• Tiltak:

Ny eier må skifte vinduer.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer fra 1990-tallet

! TG 2

Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm. Vindu i all hovedsak fra 1993 og 1997.

Alder: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Vannbrett uten beslag, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen.
2. Ramme og karm er slitt og det er sprekker og fuktmerker i treverket.

Tiltak

• Tiltak:

1. Vannbrett uten beslag, krever hyppig vedlikehold.
2. Vinduer krever vedlikehold.

Dører

! TG 2

3 stykk ytterdør med overflatebehandlet utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Ytterdører tetter svakt til karm. Påregnelig med luftlekkasje grunnet synlige åpninger mellom karm og dør.
2. Ytterdører med avflassing og slitasje.

Tiltak

• Tiltak:

Ny eier må vedlikeholde ytterdører.

Tilstandsrapport

Utvendige rampe

TG 2

Utvendig rampe av betong med smijernsrekkeverk.
Rekkverkshøyde målt til 80 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
2. Murverk med skader.

Tiltak

- Tiltak:

1. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens høydekrav.
2. Murverk krever puss og reperasjon.

INNENDIG

Overflater

TG 2

OVERFLATER PÅ INNENDIG TAK.

Beskrivelse: Takessplater, panel og malte trefiberplater.

OVERFLATER PÅ INNENDIG GULV.

Beskrivelse: Furugulv og vinylbelegg.

OVERFLATER PÅ INNENDIG VEGG.

Beskrivelse: Panel.

OVERFLATER GENERELT.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et innredet bibliotek medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Heltre gulv montert som flytende gulv på bjelkelag. Gulvbord oppsprukket i lengdeskjøter. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtredene på vinterstid.
2. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv på nytt før nytt montering av nytt gulv.

Tiltak

- Tiltak:

1. Avstand mellom gulvbord vil endre seg med årstiden og vil være mest fremtredene på vinterstid.
2. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv på nytt før nytt montering av nytt gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

1. etasje

Etasjeskillere i antatt tradisjonelt trebjelkelag med bærende gulvbord. Ved enkle målinger ble det målt 60 mm høydeforskjell i butikklokale. Ved enkle målinger ble det målt 30 mm høydeforskjell på kjøkken.

2. etasje og loft.

Etasjeskillere i antatt tradisjonelt trebjelkelag med bærende gulvbord. Ved enkle målinger ble det målt 35 mm høydeforskjell i rom i 2. etasje. Ved enkle målinger ble det målt 30 mm høydeforskjell på loft.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon

TG 2

Det er ikke utført Radon målinger som takstmann kjenner til eller er blitt opplyst om.

Ifølge Radonaktsomhetskart fra Ngu ligger eiendommen i et område med lav til moderat aktsomhet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Tiltak

- Tiltak:

Radon målinger blir anbefalt de fleste plasser for å danne seg et bilde av situasjonen angående risiko knyttet til eventuelt radon eksponering. Det kan ikke utelukkes at det kan finnes forhøyede verdier. Målinger er eneste reelle mulighet for påvisninger.

Pipe og ildsted

TG 3

Teglsteins pipe beslått med pipehatt over tak.

Innvendig pipe tilkoblet murt peis, vedovn og kamin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Pipeløp har kort gjenstående brukstid.
2. Det er innkledde sider på pipen. Det er krav til 4 synlige sider på teglsteinspiper.

Tiltak

- Tiltak:

Det er kun 3 synlige sider på pipestokk. Ny eier må foreta tiltak for å lukke avviket og bør ses i sammenheng med rehabilitering av pipeløp.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Kjelle med synlig grunnmur og panel. Grunnmur er panelkledd uten isolasjon og har lufting mellom panel og grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktighet i nedre del av murvegg og betonggulv. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen og svikt i drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (plast) sjikt mot grunn. Eier opplyser om vann i kjeller i tidsrom ved flom. Siste årene har det vært 3 tilfeller med vann i kjeller.

Tiltak

- Tiltak:

Innvendige trapp

TG 2

Innvendig malt trapp med rekkverk fra 1. etasje til 2. etasje.

Rekkverk målt til 80 cm.

Åpninger målt til 100 cm.

Bredde målt til 86 cm.

Innvendig fri høyde ok.

Håndløper mangler på en side.

Innvendig malt trapp med rekkverk fra 2. etasje til loft.

Rekkverk målt til 80 cm.

Åpninger målt til 10 cm.

Bredde målt til 83 cm.

Innvendig fri høyde ok.

Håndløper montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Trapp til loft med sterk stigningsvinkel og manglende inntrinn.
2. Trapp til 1. etasje tilfredstiller ikke dagens krav til rekkverkshøyde og håndløper.

Tiltak

- Tiltak:

Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm. Krav til rekkverkshøyde er min. 90 cm og det skal være håndløper på begge sider. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet.

Innvendige trapp til kjeller

TG 3

Innvendig malt trapp til kjeller.

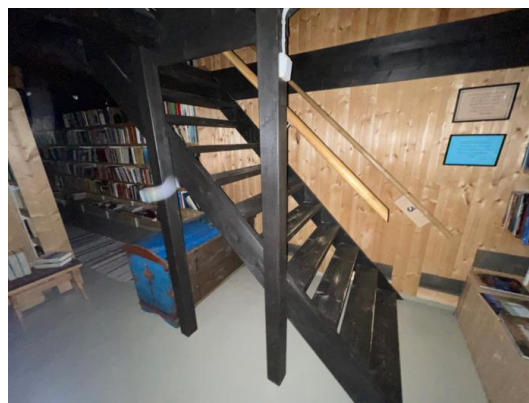
Rekkverk mangler.

Åpninger målt til 16 cm.

Bredde målt til 100 cm.

Innvendig fri høyde ok.

Håndløper montert.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Innerdører med malte formpressede dørblad med terskel.

KJØKKEN

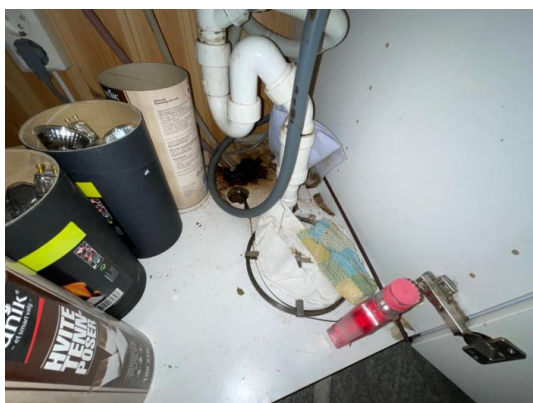
Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 3

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Dobbel stålkum med ett grep blandebatteri. Flisplater på vegg under overskap. Opplegg og plass til kjøleskap, oppvaskemaskin og komfyr. Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skrog og bunnsokkel med fuktskader under vask som følge av lekkasje fra avløp. Ved demontering av skrog og bunnsokkel kan skjulte skader forekomme. Vann var avslått under befaringen.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må utbedre lekkasje og fuktskader.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG IU

Mekanisk avtrekkhette er montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført til friluft i yttervegg. Avtrekk ble ikke kontrollert grunnet manglende strøm i bygg.



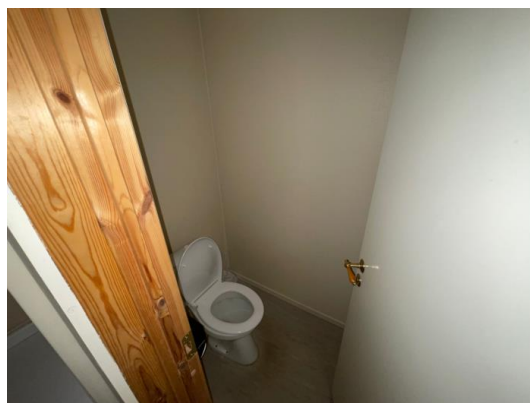
SPESIALROM

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrommet med vinylbelegg på gulv, malte strie på vegg og malte plater på innvendig tak. Av utstyr finnes toalett og servant. Rommet er ikke ventilert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke ventilert.

Tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales for ventilering av rommet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 3

Toalettrommet med vinylbelegg på gulv, malt strie på vegg og plater på innvendig tak. Av utstyr finnes toalett og servant. Rommet er ikke ventilert.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Rommet er ikke ventilert.
2. Innredning med skader.

Tiltak

- Tiltak:

1. Mekanisk avtrekk anbefales for ventilering av rommet.
2. Innredning bør skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Interne vannrør av rør i rør.
Stoppekranen i teknisk rom i kjeller.
Funksjonstesting av stoppekran ok.
Vannrør er begrenset inspisert og vann var avslått under befari.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør i rør til kjøkken mangler mansjett i overgang varerør og vannrør.

Tiltak

- Tiltak:

Mansjett under kjøkken kan ettermonteres.

Avløpsrør

TG 2

Innvendig avløpsrør av plastrør.
Avløpsrør er begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under kjøkken med lekkasje i kjøkkenskap.

Tiltak

- Tiltak:

Avløp under kjøkken må ha tilsyn og utbedring da det er lekkasje.

Ventilasjon

TG 1

Boligen er naturlig ventilert med veggventiler i yttervegg på loft.
Mekanisk ventilering av kjøkken. Forøvrig ventilert via vinduer og dører i åpen stilling.

Ventilasjon av boligen er vurdert uti fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstank på 200 L fra 2015 og trykktank fra 2014 montert i teknisk rom.

Alder: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmepumpe

TG 2

3 stykk varmpumpe etablert som varmesupplement til ved fyring og el. oppvarming. Varmepumpe er ikke funksjonstestet da strøm var avslått.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre varmpumpe uten kjent service.

Tiltak

- Tiltak:

Service bør gjennomføres hvert 2. år.

Elektrisk anlegg

TG 3

3 stykk strømskap med en strømmåler.
2 skap med skrusikringer og ett skap med automatsikringer.
Inntak er skiftet i 2007/08
Ulik alder på ledningsnett.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Strøm var avslått under befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2007 Inntak ble skiftet, ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Ny eier må skifte deler av det elektrisk anlegget hensyntatt kapasitet på anlegg og kort gjenstående brukstid. Det anbefales elektrisk kontroll med utbedring og utskifting av komponenter.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarsler og brannslukkingsapparat montert i bygg. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bygg ved salg.

Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukkingsapparat var godkjent frem til 2004 og har dermed utgått på dato. Brannslukker må skiftes eller godkjennes på ny.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 2

Ut i fra normal oppbygging er boligen fundamentert på stedlige masser.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derav er takstmannens kunnskaper om byggegrunnen begrenset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Byggegrunn består av stedlige masser som morene og grus. Som følge av normal byggemetode i 1920 er det ikke tilført pukk eller andre telesikre masser som har medført bevegelser i fundamentering.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør ha regelmessig tilsyn for eventuell ytterlig utvikling.

Drenering

TG 3

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dreneringen med svekket effekt. Dette baseres både på visuelle observasjoner og at fritt vann har oppstått i kjeller ved flere anledninger. Fuktvandring i vegger mot terreng skyldes svikt i fuktsikring av grunnmur og fuktopptrekk fra fundamenter. Drenering anses dermed å ha vesentlig redusert effekt. (se forøvrig paragraf: rom under terreng).

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må regne med skifte av drenering.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av natursteinsmur og betong. Grunnmur er utvendig fritt eksponert og innvendig kledt med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier må utføre reparasjonsarbeider på sprekker og mur. Mur må regelmessig ha tilsyn/kontrollmåling for eventuell ytterlig utvikling.

Betongdekke i kjeller

TG 2

Kjellergulv med støpt plate på mark. Plate er oppgradert med epoksibelegg i senere tid.



Fuktighet i betongdekke

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis saltutslag i dekke. Dette skyldes kapillært oppsug fra grunnen, samt svekket effekt på drenering. Dette er normalt i eldre boliger som følge av manglende kapillærbrytende (tett) sjikt.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av drenerende tiltak mot utvendig grunnmur.

Terrengforhold

TG 3

Opparbeidet terreng rundt bolig .



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng faller inn mot bygning og økt vannstand fra Åkervatn kan gi vann i kjeller.

Tiltak

- Tiltak:

Terrengjustering bør ses i sammenheng med skifte av drenering og grunnvann.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vanninntak via private stikkledninger fra brønn på naboeiendom.
Avløpsledning til septikk via private stikkledninger.

De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.
Vann avslått under befarings. Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør foreta kontroll av brønnvann. Vannprøver kan sendes til mattilsynet eller tilsvarende laboratorium.

Septiktank

TG 2

Septiktank av betong på bakside av bygg.



Septikktank

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på septiktank

Tiltak

- Tiltak:

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

TG 3

På utsiden av grunnmur sees oppstikk fra påfylling og lufterør til en oljefyringstank som er innmurt i kjeller. Dagtank er synlig i toalett. Det er ingen informasjon om det er noe fyringsolje igjen på tanken.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruk av fossilt brensel er fra 2020 ikke tillatt benyttet.

Tiltak

- Tiltak:

Ny eier bør regne med sanering eller fjerning av tank.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

550 m²/0 m²

Butikk/lager/forretningsbygning: 5 Bod, 2 Gang, Kjøkken, Entré, 2 Wc, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 600 000

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. 1 500 000

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

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje, oppgraderinger og elde samt sammenlignbare salg for område.

TØRDALSVEIEN 1272 med bolig/forretningsbygg på 303 m² fra 1912, tilhørende lager, uthus og låve/garasje og tomt på 3272 m², solgt i 2021 for kr 1.260.000,-

Takstobjektet ble i 2007 kjøpt for kr 200.000,- justert for prisvekst vil dagens verdi være kr 410.000,- Etter kjøp i 2007 ble bygningen innredet for salg av bøker. Kjeller ble i den forbindelse oppgradert med gulvoverflate og panelvegger. Lagerbygg ble etterisolert med paneloverflater, samt mindre arbeider på elektrisk og vvs. Bygningen krever omgående skifte av takteking og utskifting av utvendig råteskader.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Butikk/lager/forretningsbygning

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 7 750 000
Sum teknisk verdi - Butikk/lager/forretningsbygning	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 200 000

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.	275 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 275 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 500 000
--	------------	------------------

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

Butikk/lager/forretningsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	235	0	235	Wc	Butikklokale, Bod, Gang/trapperom, Kjøkken , Entré , Wc
Loft	30	0	30		Trapperom , Butikklokale 3 rom
2. Etasje	75	0	75		3 rom, Trapperom
Kjeller	210	0	210		Lager
Sum	550	0	550		

Kommentar

Rombenevnelser er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.
Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.
Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke ferdigattest. Ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov i 2008 ble det et økt fokus på at det skal foreligge ferdigattest for samtlige nye bygg. For eldre bygg foreligger det ofte ikke ferdigattest eller kun midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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: Høyde i kjeller er målt til ca 1,92-2.00 m.
Høyde i 1. etasje er målt til ca 2,27 m.
Høyde i 2. etasje er målt til ca 2,00 m.
Høyde i loft er målt til ca 2,05 m.

Vinduer i 2. etasje og loft tilfredstiller ikke kravet gitt til rømningsvindu.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
12.10.2022	Are Bjørkheim	Takstmann
	Halfdan Esborg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3815 DRANGEDAL	6	40		0	2395.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Singusdalsveien 210

Hjemmelshaver

Esborg Halfdan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Åkre, Prestestranden.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via offentlig vei

Tilknytning vann

Eiendommen med privat vannforsyning fra brønn som er delt med nabo.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp til septikk.

Regulering

Eiendommen ligger i et LNFR-området i kommune's kommuneplan og er avsatt til næring.

Om tomten

Tomten består av dels planert areal og dels med skog.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker takst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2007

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunale opplysninger.	17.10.2022		Innhentet	0	Nei
Grunnbok	17.10.2022		Innhentet	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 konstruksjoner 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/VD5453>

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