

Tilstandsrapport

📍 Villaveien 79 , 8516 NARVIK

📖 NARVIK kommune

gnr. 39, bnr. 266

Markedsverdi

2 800 000

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 108 m²



Befaringsdato: 29.06.2023

Rapportdato: 19.07.2023

Oppdragsnr.: 20495-1180

Referansenummer: IA8875

Autorisert foretak: Ofoten Takstforretning Ingeniørfirma Per A. Opshaug AS

Sertifisert Takstingeniør: Jørn Erik Garnes



Gyldig rapport
19.07.2023

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



Rapportansvarlig

Jørn Garnes

Jørn Erik Garnes

jorn@ofotentakst.net

415 61 324

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAKTEKKING:

Taktekking av metallplater.

Beslag / takrenner:

Takrenner av stål.

Pipehatt

Luftelyre

VEGGKONSTRUKSJON:

Yttervegger av tre. Utvendig kledd med Stående bordkledning i malt utførelse.

Opplyst etterisolert i 2013.

TAKKONSTRUKSJON:

Saltakkonstruksjon med sperrer av tre.

VINDUER / DØRER:

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022, opplyst montert i 2023.

Malte trevinduer med 2-lags glass

2 stk Velux takvinduer fra 2004

Malt ytterdør med profil og glass.

Balkongdør med 2-lags glass fra 2009.

BALKONGER, TERRASSER O.L.:

Veranda mot villaveien på ca 14 m²

Imp. dekke. Rekkverk med liggende leltre.

Veranda foran inngangsparti.

Utvendig trapp av tre.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Overflater 2 etg.

Innvendige overflater gulv bestående av:

Laminat / flis med varme i gang 2 etg

Innvendige overflater vegger bestående av: Malte slette vegger

Innvendige overflater himling bestående av:

Malte slette overflater

Overflater loft:

Innvendige overflater gulv bestående av: Parkett fra 2013

Innvendige overflater vegger bestående av: Malte slette vegger

Innvendige overflater himling bestående av:

Malte slette overflater

ETASJESKILLER:

Etasjeskiller av trebjelkelag med isolasjon standard fra byggeår.

RADON:

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

PIPE, ILDSTEDER:

Murstenspipe.

Vedovn med metallplate på gulv.

Formpressede fyllingsdører

SKAP OG REOLER:

Skap med 2 skyvedører, speilfelt på 1 soverom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Annet rom med sluk
Teknisk rom med rør i rør skap, vaskemaskin, varmtvannsbereder.
Umalte gipsplater
Flislagt gulv.
Membran stedvis smurt over flis.
Opplegg for vaskemaskin
Ingen ventilering
Hulltaking ikke utført pga. veggplater ikke kledd under rør i rør skap. Ingen fukt i området.

Bad
Bad opplyst fra 2013.
Vegg: Flis
Tak: Malt slett tak.
Flislagt gulv med nedstøpte varmekabler.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med heldekkende servant, 2 skuffer, 1 høyskap. Overskap med speildører og lys.
Dusjkabinett
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin.
Rommet har ingen ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

Bad
Bad loft opplyst fra 2013.
Vegg: Baderomsplater
Tak: Malt slett tak
Flislagt gulv med nedstøpte varmekabler.
Plastsluk.
Servant med underskap.
Veggmontert skap.
Gulvmontert toalett
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Ingen ventilering
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter.
Nedfelt oppvaskum med 1-greps blandeblender.
Integrert oppvaskmaskin (Gram)
Integrert Stekeovn (Whirlpool)
Integrert kjøll og frys.
Platetopp.
Glassplate over platetopp og oppvaskum.
Komfyrvakt.

Manglende fester dører foran kjøll,frys. Eier opplyser disse vil bli montert.
Ventilator i skap.
Ingen avtrekk fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØPSRØR:
Innvendige vannrør av rør i rør system.
Rør i rør skap på bod med bereder.
Innvendig avløpsrør av plast.

VENTILASJON:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vindu.

VARMTVANNBEREDER:
V.v-bereder type CTC på 200 L fra 2011

EL.ANLEGG:
Sikringskap med automatsikringer
Hovedsikring 50 Amp
Skjult og åpent anlegg.

BRANNSLUKKING GENERELT:
Sprinkelanlegg.
Pulverapparat
Røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	108 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	108 m ²
Totalpris	2 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	75	72	3
Loft	33	33	0
Sum	108	105	3

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

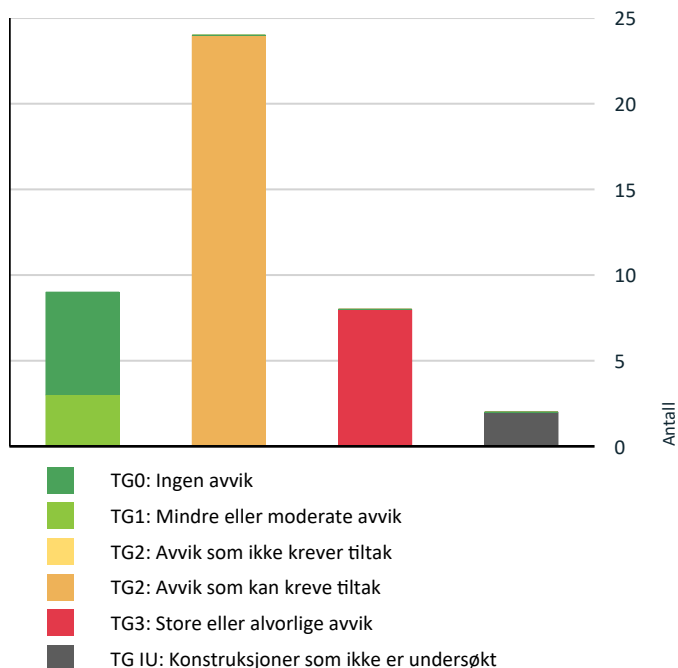
Rominndelingen stemmer ikke overens med godkjente tegninger.

Takvinduer ikke tegnet inn på tegninger.

Bad loft ikke tegnet inn på godkjente tegninger.

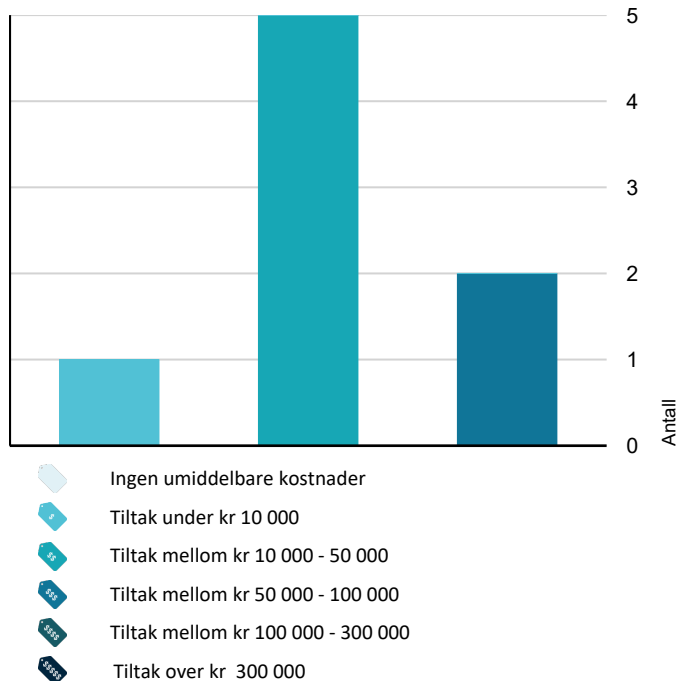
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger vedr. eventuell isolering i yttervegger, etg. skillere og takkonstruksjon er oppgitt av de tilstedeværende under besiktigelsen.

Opplysninger vedr. årstall for påkostninger er gitt av de som var tilstede under besiktigelsen.

Sedvanlig byggeskikk for byggeår lagt til grunn i taksten
Bygningsdeler med TG-2 er ikke kostnadsestimat i denne rapport da dette ikke er et forskriftskrav, dette må eventuelt bestilles som et tillegg.

Felleseie og arealer er ikke vurdert i denne rapporten.

Utvendige forhold er ikke medtatt i denne tilstandsvurdering for borettslagsleiligheter og eierseksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/ loft

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Annet rom med sluk

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Annet rom med sluk

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist drypplekkasje fra servantavløp. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Lekkasje avløp i servantskap.
Knust hjørne på speildører.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har ingen ventilasjon.

Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.

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

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Rommet har ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ingen ventilering



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er avvik:

Bobler i maling.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Misfarge karm takvindu.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende dørtrykket balkongdør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis knirk.

Stedvis manglende listverk.

Riss i vegg kjøkken, 2 etg



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er avvik:

Øverste trinn er for høyt og ikke likt resten av trappen.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Veggene er uferdig.

! Våtrom > Overflater Gulv > Annet rom med sluk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Feilmonterte fliser.

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Annet rom med sluk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende avløp fra vaskemaskin

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Det er avvik:

Lukt fra avløp.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er avvik:

Løse sokler

! Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kun ventiler i yttervegg.

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

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

Det er avvik:

Manglende tilfredstillende avløp fra vaskemaskin.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Sikringsskap med automatsikringer
Hovedsikring 50 Amp
Skjult og åpent anlegg.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1955

Kommentar
Oppgitt

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Nye vinduer
2023	Modernisering	Laminat 2 etg, malt vegger , spilevegger i stue og gang
2023	Modernisering	Utvendig malt
2023	Modernisering	Kjøkken HTH
2023	Modernisering	Ny badersinnredning 2 etg. Ny servant loft.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av tre. Utvendig kledd med Stående bordkledning i malt utførelse.
Opplyst etterisolert i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Det er avvik:

Bobler i maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltakkonstruksjon med sperrer av tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 0

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2022, opplyst montert i 2023.

Årstill: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

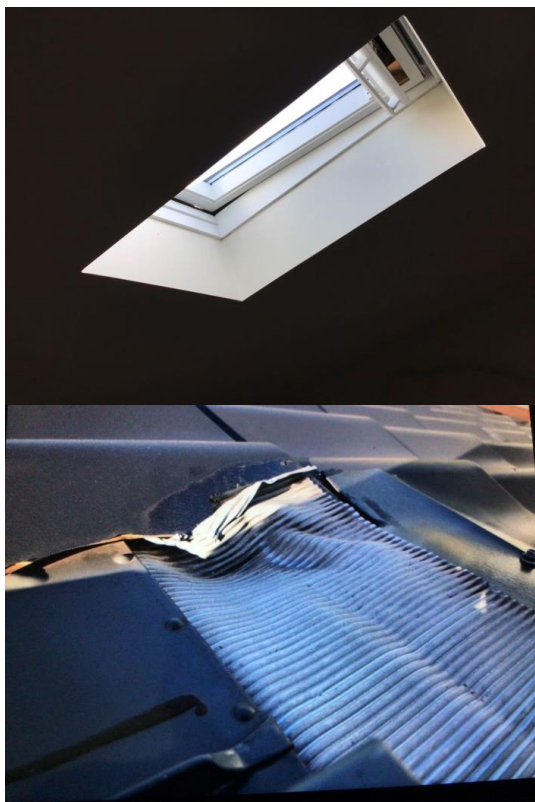
Vinduer - 2

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass
2 stk Velux takvinduer fra 2004



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Misfarge karm takvindu.

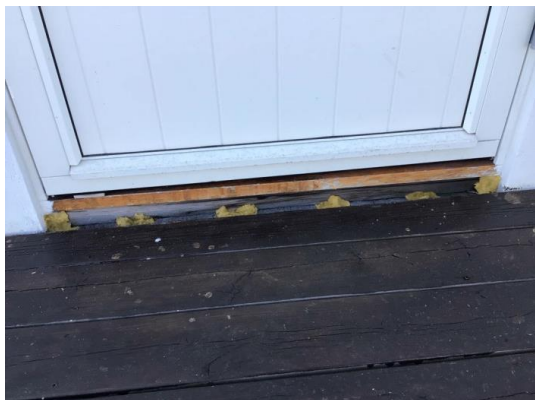
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dører

TG 2

Malt ytterdør med profil og glass.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2009.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Manglende dørtrykket balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda mot villaveien på ca 14 m²

Imp. dekke. Rekkverk med liggende lektre.

Veranda foran inngangsparti.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

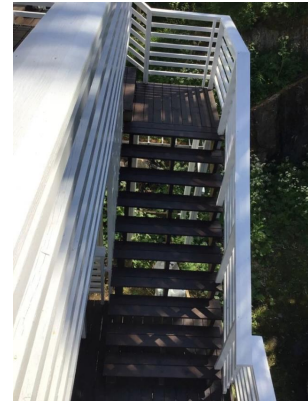
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp av tre.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Overflater 2 etg.

Innvendige overflater gulv bestående av: Laminat / flis med varme i gang 2 etg

Innvendige overflater vegger bestående av: Malte slette vegger

Innvendige overflater himling bestående av: Malte slette overflater

Overflater loft:

Innvendige overflater gulv bestående av: Parkett fra 2013

Innvendige overflater vegger bestående av: Malte slette vegger

Innvendige overflater himling bestående av: Malte slette overflater



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Stedvis knirk.

Stedvis manglende listverk.

Riss i vegg kjøkken, 2 etg

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Etasjeskille/ loft

TG 3

Etasjeskiller av trebjelkelag med isolasjon standard fra byggeår.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

2 etg:

Etasjeskiller av trebjelkelag med isolasjon standard fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

RADON:

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

Ifølge geo.kart ligger eiendommen i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Murstenspipe.

Vedovn med metallplate på gulv.



Vurdering av avvik:

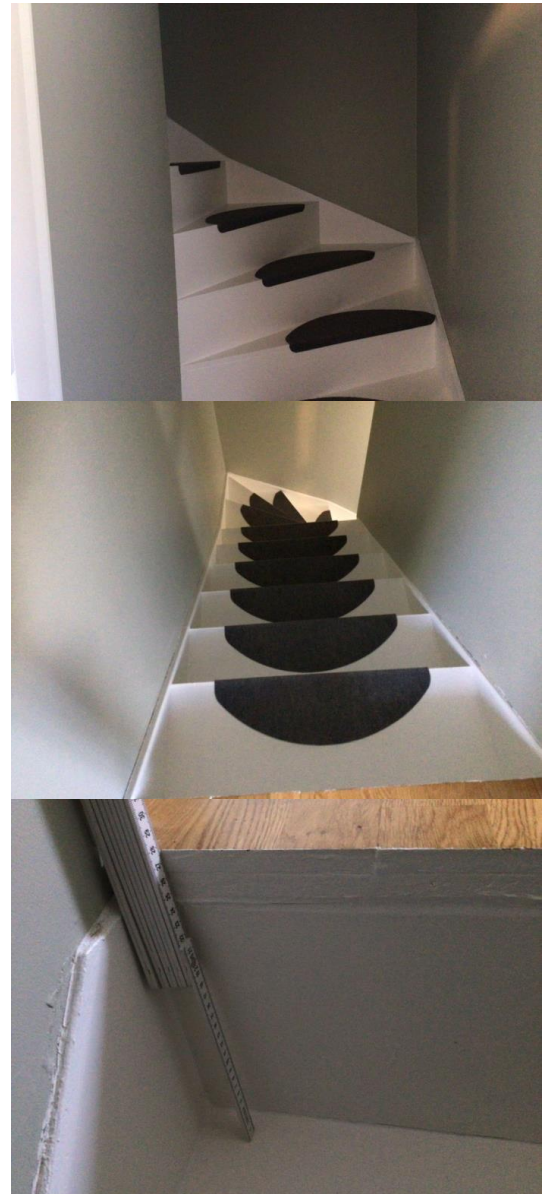
- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Innvendige trapper

TG 2



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Øverste trinn er for høyt og ikke likt resten av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Formpressede fyllingsdører



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Andre innvendige forhold

TG IU

SKAP OG REOLER:

Skap med 2 skyvedører, speilfelt på 1 soverom.

VÅTROM

2 ETASJE > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Teknisk rom med rør i rør skap, vaskemaskin, varmtvannsbereder.

Overflater vegger og himling

TG 2

Umalte gipsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Veggene er uferdig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Veggene bør gjøres ferdig.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv.
Membran stedvis smurt over flis.

Vurdering av avvik:

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

Feilmonterte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:
- Ny overflate, tettesjikt bør monteres.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Opplegg for vaskemaskin



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende avløp fra vaskemaskin

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør etableres.

Ventilasjon

TG 3

Ingen ventilering



Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking ikke utført pga. veggplater ikke kledd under rør i rør skap.
Ingen fukt i området.

2 ETASJE > BAD

Generell

Bad opplyst fra 2012.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegg: Flis

Tak: Malt slett tak.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv med nedstøpte varmekabler.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er avvik:

Lukt fra avløp.

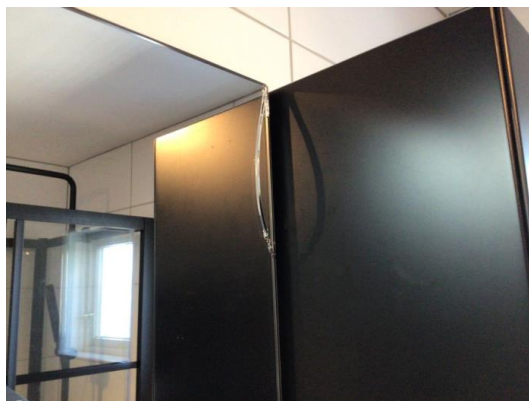
Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Tiltak:

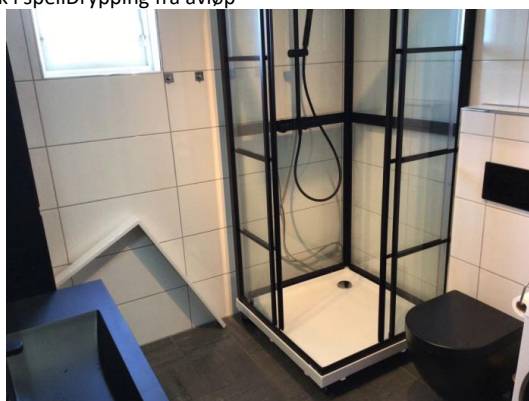
Sanitærutstyr og innredning

TG 3

Baderomsinnredning med heldekkende servant, 2 skuffer, 1 høyskap.
Overskap med speildører og lys.
Dusjkabinett
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin.



Sprekk i speilDripping fra avløp



Tilstandsrapport



Drypping fra avløp

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist drypplekkasje fra servantavløp.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Lekkasje avløp i servantskap.
Knust hjørne på speildører.

Konsekvens/tiltak

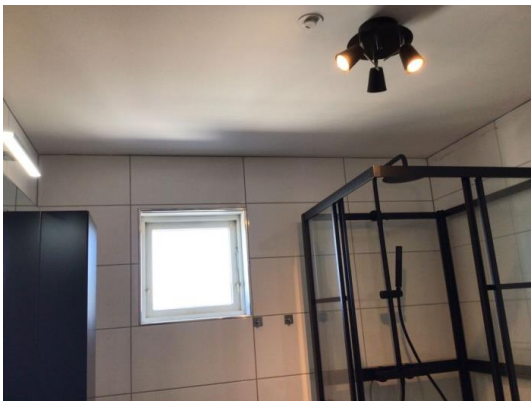
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

! TG 3

Rommet har ingen ventilering.



Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon.
- Det er påvist fuktskjolder etc rundt ventiler.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

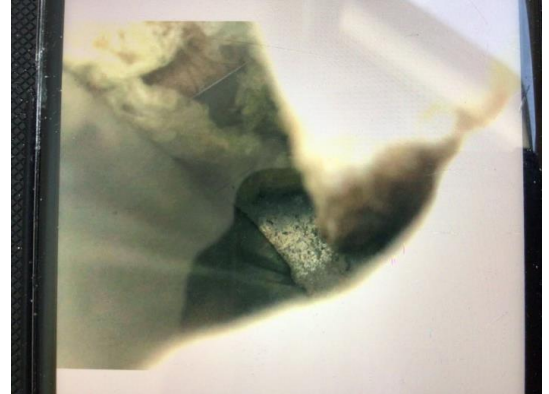
- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilleggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



Årstill: 2023

Kilde: Andre opplysninger

LOFT > BAD

Generell

Bad loft opplyst fra 2012.

Årstill: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegg: Baderomsplater
Tak: Malt slett tak



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflater Gulv

TG 3

Flislagt gulv med nedstøpte varmekabler.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk.



Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant med underskap.
Veggmontert skap.
Gulvmontert toalett
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemskin.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 3

Ingen ventilering



Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold



Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkkeninnredning fra HTH med slette fronter.
Nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin (Gram)
Integrert Stekeovn (Whirlpool)
Integrert kjøøl og frys.
Platetopp.
Glassplate over platetopp og oppvaskkum.
Komfyrvakt.

Manglende fester dører foran kjøøl,frys. Eier opplyser disse vil bli montert.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 0

Ventilator i skap.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

LOFT > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate.
1,5 oppvaskkum med 1-greps blande batteri.



Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løse sokler

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sokler utbedres.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Ingen avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannrør av rør i rør system.
Rør i rør skap på bod med bereder.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avløpsrør

TG 2

Innvendig avløpsrør av plast.



Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Manglende tilfredstillende avløp fra vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Bør utbedres.

Ventilasjon

TG 3

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ingen ventilering

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

VARMTVANNBEREDER:
V.v-bereder type CTC på 200 L fra 2011



Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringskap med automatsikringer

Hovedsikring 50 Amp

Skjult og åpent anlegg.

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?
2013

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

Ukjent

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

Ja Arbeid med boligen i 2013, utført av Trinity elektro.
Samsvarerklæring ikke fremlagt

Eksisterer det samsvarerklæring?

Nei

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

Ukjent

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Bruk av skjøteledninger til vaskemaskin og bereder.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 0

Sprinkelanlegg.
Pulverapparat
Røykvarslere.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

108 m²/105 m²

Boligbygg med flere boenheter : Vindfang, Gang, 2 Stue/kjøkken, 3 Soverom, 2 Bad, Annet rom med sluk

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 800 000

Konklusjon markedsverdi

2 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, samt vurdert tilstanden på leiligheten. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, ESTIMERT	Kr.	5 000
Kommunale gebyrer	Kr.	21 474
Vedlikeholdskostnader	Kr.	6 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	32 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 100 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 550 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 550 000

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
2 Etasje	75	72	3	Vindfang , Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad	Annet rom med sluk
Loft	33	33	0	Stue/kjøkken , Bad , Soverom	
Sum	108	105	3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndelingen stemmer ikke overens med godkjente tegninger.
Takvinduer ikke tegnet inn på tegninger.
Bad loft ikke tegnet inn på godkjente tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt kjøkken 2 etg.
Oppussing overflater 2 etg.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Takhøyde loft 2,26m
Brannstige feilmontert fra loft. Ved type husmorvindu skal stigen gå forbi vindu på siden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2023	Jørn Erik Garnes	Takstingeniør
	Lacramioara Vamanu	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	39	266		3	453.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Villaveien 79

Hjemmelshaver

CORNEL DUMITRU VAMANU Andel: 1/2

LACRAMIOARA VAMANU Andel: 1/2

Eierandel

114 / 288

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende sentralt i Narvik ca. 10 min gange til sentrum. Gangavstand til barneskole, idrettshall og videregående skole.

Adkomstvei

Adkomst fra Villaveien som er en kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligområde.

Reguleringsplan:

PlanId: N-2.39

Plannavn: Reguleringsendring området av regimentshaugen.

Kommuneplanenes arealdel Narvik 2017-2028

Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelsesdato: 2.2.2017

PlanId: 2015007

Om tomten

Skrånet tomt. Gruset innkjøring.

Noe plenareal.

Parkering i gatenivå.

Tinglyste/andre forhold

Eiere opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	19.06.2023		Fremvist	0	Nei
Kommunepakke	19.06.2023	Mottatt 11.07.2023	Fremvist	109	Nei
Egenerklæring	21.06.2023		Fremvist	8	Nei
Kart	10.07.2023		Innhentet	0	Ja
Eiendomsverdi.no	10.07.2023		Innhentet	2	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal sjekke etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova, 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.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges 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 knyttet til antall kvadratmeter som er opplyst i rapporten. Det betyr at opplysninger om areal ikke alene kan bli benyttet til beregning av eiendommens verdi.

Tilstandsrapportens avgrensninger

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.



Narvik kommune

KARTUTSNITT




































Eiendom:	Gnr: 39	Bnr: 266	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Villaveien 79 8516 NARVIK			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Vegdekkekant		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Teiggrensepunkt		Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)		Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
	Teiggrense generert		Bygningsdelelinje		Bygningslinje
	Mønelinje		Takkant		Takoverbyggkant
	Taksprang		Trapp inntill bygg		Veranda
	Godkjente byggetiltak		Takoverbygg		Udefinerte bygg
	Bolig		Garasje og uthus		Annen næring
	Flaggstang		Gjerde		Frittstående mur
	Loddrett mur		Trapp		Annet vegareal avgrensning
	Vegdekkekant		Stitrapp		Sti
	Veg		Høydekurve		Eiendommer
	Bebygd område		Skog		Annet