Boligsalgsrapport

Myrane 50
6170 VARTDAL
Gnr 106: Bnr 96
1520 ØRSTA KOMMUNE

MARKEDSVERDI
Kr. 2 000 000

Oppdragsnr.	527
Befaringsdato	24.10.2018
Rapportdato	15.11.2018

Rapportansvarlig Jan-Norvald Jønsson
Tlf.: 917 87 613
E-post: jan.norvald@mulvik.no

mulvik
www.mulvik.no

Basert på NS 3600:2013

Norsk takst
Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Boligsalgsrapporten kan kun utarbeides av godkjente medlemmer av Norsk takst.

Oppdragsnr. 527
Befaringsdato 24.10.2018
Rapportdato 15.11.2018

Rapportansvarlig Jan-Norvald Jønsson
Tlf.: 917 87 613
E-post: jan.norvald@mulvik.no

mulvik
www.mulvik.no

INNHOLD

RAPPORTSAMMENDRAG 3
UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN 3
DOKUMENTKONTROLL 6
TEKNISK VERDI OG MARKEDSVERDI 7
EIENDOMSOPPLYSNINGER 8
AREALOPPLYSNINGER 9
ROMFUNKSJONER FOR P-ROM 10
VEDLEGG 10
BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER 11
HOVEDRAPPORT 12
ENEBOLIG 12
OVERFLATER GENERELT 12
VÅTROM 12
KJØKKEN 17
ROM UNDER TERRENG 18
LOFT (INNREDET OG UINNREDET) 18
ILDSTED OG SKORSTEINER 18
INNVENDIGE TRAPPER 19
ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN 20
TEKNISKE ANLEGG 20
RADON 21
YTTERVEGG 22
YTTERTAK 23
BALKONGER, TERRASSER, VERANDA, TRAPPER OG LIGNENDE 24
TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG 25
GRUNNMUR, FUNDAMENTER 25
MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BY... 26
GEOLOGISKE FORHOLD 27
FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG 27
FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD 28
DOKUMENTASJON 29
ANDRE BILDER 30

RAPPORTSAMMENDRAG

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norsk takst. Bare takstmenn/takstingeniører som er godkjent av et av disse forbundene, kan utarbeide tekniske tilstandsanalyser som dokumenteres med en Boligsalgsrapport.

Oppdragsgiver 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 eiendomsmegler. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Les utfyllende informasjon om Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger i eget kapittel. Her gis også informasjon om klageordning for forbrukere.

UNDERSØKELSER SOM IKKE ER INKLUDERT I RAPPORTEN

- Kontroll av fukt i konstruksjon - det er ikke foretatt hulltaking for utvidet fuktsøk eller fuktmåling. Ligger mot yttervegg, vanskelig tilkomst.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

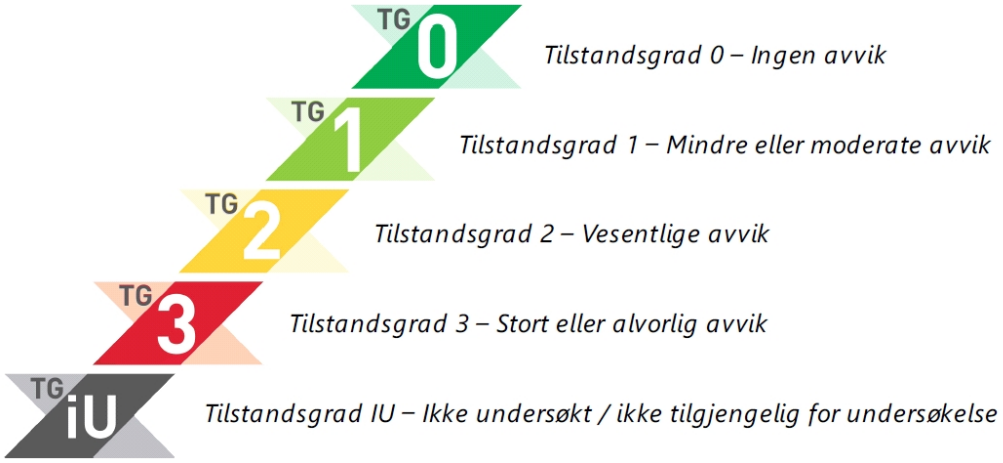
Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Myrane på Vartdal. Kort veg til barneskole, barnehage og nærbutikk. Flott naturterreng like ved. Boligen ligger i rekken lengst mot syd i boligområdet på Myrane.

Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Volda, 60 km til Ålesund. 4 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen. Tomten er forholdsvis flat, og opparbeidet med plen, planter og noe vintergrønt. Grenser mot innmark og natur. Skjermet uteareal. Hagen er noe svakt skrånende, og opparbeidet med plen, planter og noe vintergrønt. Biloppstillingsplass, samt gruset tilkomst.

OPPSUMMERING TILSTAND

Boligen er i hovedsak fra byggeår, og tidstypisk for byggestil og tekniskutførelse som var vanlig for den tid. Boligen kan tas i bruks som den er, men det er naturlig forventet vedlikehold. Det må også påregnes fare for skjulte feil og mangler.

Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.



TG 3 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 3

STORT ELLER ALVORLIG AVVIK

ENEBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Bad - Underetasje	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Høy fuktmåling på yttervegg, under blandebatteri og ikke på halvvegg.	1.1.8
Elektrisk anlegg	Oppsummering	Anbefaler på generelt grunnlag at en får tatt en EL-sjekk av det elektriske anlegget.	D1

TG 2 BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD 2

VESENTLIGE AVVIK

ENEBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Bad - Underetasje	Overflater vegger og himling	Overflaten har sprekker og svelling ved dør, pga sprurt fra dusj.	1.1.1
Bad - Underetasje	Overflater gulv	Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.	1.1.2
Bad - Underetasje	Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)	Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.	1.1.3
Bad - Underetasje	Sanitærutstyr og innredning	Vann renner hele tiden i fra sisterne på WC, kondens på utside på sisterne.	1.1.6
Vaskerom - Underetasje	Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)	Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.	1.2.3
Vaskerom - Underetasje	Ventilasjon	Veggventil er tettet.	1.2.5

Vaskerom - Underetasje	Sanitærutstyr og innredning	Kran på blandebatteri mangler.	1.2.6
Vaskerom - Underetasje	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.	1.2.8
Bad - 1. etasje	Overflater gulv	Noen fliser har bom (hulrom under). Målt fall ca 20 mm.	1.3.2
Bad - 1. etasje	Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)	Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.	1.3.3
Bad - 1. etasje	Ventilasjon	Kun ventiler i yttervegg.	1.3.5
Bad - 1. etasje	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Dusjsone grenser mot yttervegg/skap.	1.3.8
Kjøkken - 1. etasje	Innredning	Slitt innredning	2.1.6
Underetasje	Konstruksjon	Konstruksjonsutforming kan gi økt fare for skader.	5.1.3
Underetasje	Etasjeskillere og gulv på grunn	TG2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt.	11.1.1
Enebolig	Ildsteder og skorsteiner inne i huset	Mangelfull montering av røykrør i pipestokk.	9.1.1
Innvendige trapper	Innvendige trapper	Bratt stigningsforhold. Liten frihøyde.	10.1.1
Tekniske anlegg	Avløp og vannrør	Stoppekran er vanskelig tilgjengelig.	12.1.1
Tekniske anlegg	Varmtvannsbereder	Bereder er mer enn 20 år. Manglende tilkomst for inspeksjon.	12.1.3
Tekniske anlegg	Ventilasjon	Kun ventiler i vindu og ventiler i yttervegg.	12.1.7
Enebolig	Kledning	Mangler musebånd. Fuktskade på OSB-plater.	16.1.2
Enebolig	Vinduer	Karmene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Glassruter er punktert.	16.1.3
Enebolig	Ytterdører	Karmene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.	16.1.3
Yttertak	Renner nedløp og beslag	Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur.	17.1.3
Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende	Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende	Rekkverk er ikke barnesikker iht. dagens krav m.t klatring.	18.1.1
Terrasser og platting på terreng	Platting/heller/støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen	Utvendige murte/pussede fasader har sprekker.	19.1.2
Grunnmur, fundamenter	Grunnmur	Utvendige murte/pussede fasader har sprekker.	20.1.3
Grunnmur, fundamenter	Drenering og fuktsikring	Vurdering basert på alder.	20.1.4
Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk	Forstøtningsmurer	Konstruksjonene har skjevheter.	21.1.1
Mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk	Vann og avløp (stikkledninger)	Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.	21.1.3
1. etasje	Etasjeskillere og gulv på grunn	TG2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt.	11.1.1

BYGNINGSDELER MED TILSTANDSGRAD IU

IKKE UNDERSØKT/ IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

ENEBOLIG

Rom - bygningsdel	Kontrollpunkt	Evt. begrunnelse eller merknad	Punkt i hovedrapport
Grunnmur, fundamenter	Fundamenter	Ikke tilkomst, for besiktelse.	20.1.2

DOKUMENTASJON

ENEBOLIG

Er det dokumentert at alle rom er godkjent og byggemeldt?	
Ja ☐ Nei ☒	Kjeller vises som uinnredet på tegninger. Og i h.etg er to soverom slåttsammen til et. Og de ene soverom er tatt inn i stue.

DOKUMENTKONTROLL

Egenerklæringsskjema og dokumentasjon fremlagt av eier
Det er funnet vesentlige avvik fra egenerklæringsskjema og dokumentasjon for følgende bygningsdeler:
Oppdragsgiver har ikke forutsettinger for å kjenne bygget.

VERDIKONKLUSJON

Dagens normale salgsverdi	2 000 000,-	**Anbefalt låneverdi**	1 675 000,-

VOLDA, 15.11.2018

Jan-Norvald Jønsson

Jan-Norvald Jønsson
NT- Takstmann /Byggmester
Telefon: 917 87 613

TEKNISK VERDI OG MARKEDSVERDI

Spesielle forhold	
Kommuneplan:	Kommundelplan: Vartdal, Ikraftredelsesdato: 20.04.2006.
Andre forhold:	Kommunens arkiv er ikke gjennomgått for kontroll av brukstillatelse og evt. pålegg. Grunnboksutskrift er ikke fremlagt eller kontrollert. Bolighuset har status som "tatt i bruk", med midlertidig brukstilatelse jfr. oversendt dokument.

Reguleringsmessige forhold	
Regulering:	Vartdal Sentralområde, RTK-8512-1, Stadfestingstato: 14.03.1988. Regulert for bolig, B19.

Tomt og område	
Om tomten:	Tomten er forholdsvis flat, og opparbeidet med plen, planter og noe vintergrønt. Grenser mot innmark og natur. Skjermet uteareal. Hagen er noe svakt skrånende, og opparbeidet med plen, planter og noe vintergrønt. Biloppstillingsplass, samt gruset tilkomst.
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i et veletablert boligområde på Myrane på Vartdal. Kort veg til barneskole, barnehage og nærbutikk. Flott naturterreng like ved. Boligen ligger i rekken lengst mot syd i boligområdet på Myrane. Ørsta sentrum byr på god tilgang på arbeidsplasser tilknyttet offentlig og privat virksomhet og er kjent for rikt kulturliv. Kort avstand til turterreng og rekreasjonsområde. 10 km til Volda, 60 km til Ålesund. 4 km til flyplass med daglige forbindelser til Oslo og Bergen.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp	
Adkomstvei:	Privat innkjørsel fra kommunal gate.
Tilknytning vann:	Vartdal vassverk.
Tilknytning avløp:	Privat med septiktank, videre til spredegrøft.

Årlige kostnader		
Administrasjon og diverse (pr. mnd. Kr. 167)	Kr.	2 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt stipulert (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Sum årlige kostnader	**Kr.**	**22 000**

Teknisk verdiberegning				
Normale byggekostnader - for oppføring av tilsvarende bygg etter dagens forskriftskrav, med fradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse. Kostnadsvurdering av angitte TG3 tiltak inngår i den generelle fradragsposten.				
Enebolig				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 200 000		
Sum samlede stipulerte fradrag for utidsmessighet, elde og vedlikeholdsmangler	Kr.	1 270 000		
Sum teknisk verdi – Enebolig			**Kr.**	**1 930 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**1 930 000**

Tomteverdi		
Beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad, inkludert infrastruktur, opparbeidelse og beplantning, og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet.		
Tomteverdi:	**Kr.**	**650 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	**Kr.**	**2 580 000**

Markedsverdi og låneverdi		
Den prisen som takstmannen mener eiendommen normalt kan omsettes for på befaringsdagen (normal salgsverdi). Det vil si den verdien som flere potensielle kjøpere er villige til å betale. Faktorer som har særlig betydning for markedsverdien er beliggenhet, standard på boligen, antall rom, tomt og størrelse.		
Markedsverdi (normal salgsverdi):	**Kr.**	**2 000 000**
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	**Kr.**	**1 675 000**
Begrunnelse for markedsverdi:		
Verdisettingen er vurdert med utgangspunkt i metoden "Sammenlignende taksering" og det henvises til prisstatistikker fra Eiendomsverdi.no. Det er gjort korrigeringer for lokale forhold og egenskaper ved objektet. Det er få tilsvarende objekt i området, med tanke på prissammenligning.		

EIENDOMSOPPLYSNINGER

BEFARING

Kunde:	Advokat Jørund Knardal
Tilstede:	Befaring, dato: 24.10.2018. - Ellen Haugen Egset. Rekvirent. Tlf. 70077007 - Jan-Norvald Jønsson. NT- Takstmann /Byggmester. Tlf. 917 87 613

OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1520 ØRSTA Gnr: 106 Bnr: 96
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	926,4 m² Arealkilde: Arealer hentet fra Norsk Eiendomsinformasjon AS (Statens Kartverk)
Hjemmelshaver:	Inge Boska Akerø, SLINNINGSVEGEN 61 A, 6006 Ålesund
Adresse:	Myrane 50, 6170 Vartdal

BYGNINGER PÅ EIENDOMMEN

Enebolig	
Byggeår:	1978 Kilde: iflg. eier/EDR
Anvendelse:	Boligen er bebodd.

AREALOPPLYSNINGER

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling – 2014, 2. utg.", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og takstbransjens retningslinjer legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Benevnelsen P-ROM betyr ikke at rommet er godkjent for den aktuelle bruken, og rommet kan derfor være i strid med byggteknisk forskrift eller mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no

ENEBOLIG

Enebolig, arealer						
Etasje	**Bruksareal BRA m²**			**Anvendelse**		**Kommentar**
	Totalt	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primære rom**	**Sekundære rom**	
Underetasje	85	75	10	Bad, gang 1, gang 2, kjellerstue, vaskerom, 2 soverom	Bod	Bad, 2 ganger, kjellerstue, vaskerom, bod, 2 soverom
1. etasje	98	93	5	Bad, gang, kjøkken, stue, trapperom, vindfang, soverom	Bod	Bad, gang, kjøkken, stue, trapperom, vindfang, bod, soverom
Loft					Kryploft	Kryploft
Sum bygning:	**183**	**168**	**15**			
Arealer er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Bod i kjeller var ved besiktelse i bruk som soverom, det er ikke godkjent bruk da det ikke er vindu/rømmningsvei.						

ROMFUNKSJONER FOR P-ROM

Denne kontrollen utføres kun når det ikke er fremlagt byggesøkte og godkjente tegninger av boligen, eller når tegningene ikke samsvarer med den faktiske bruken. Kontrollen består i å vurdere takhøyde, dagslysflate og rømningsveier opp mot gjeldende forskriftskrav. Dette gir en indikasjon på hvorvidt rommene er egnet til bruk for varig opphold. Vær imidlertid oppmerksom på at kontrollen ikke er en fullstendig vurdering av om rommene vil bli godkjent ved en eventuell søknad om bruksendring. Det er flere krav for rom til varig opphold, og det kan også variere fra kommune til kommune hva som godkjennes og ikke. NB! For boliger hvor det ble søkt om byggetillatelse før 1.juli 2011 gjelder det noe enklere krav for bruksendring fra tilleggsdel (bod) til hoveddel (oppholdsrom). Det kreves likevel alltid søknad til kommunen for å få godkjenning. Se www.dibk.no for mer informasjon.

ENEBOLIG

Er det avvik fra gjeldende forskrift når det gjelder rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? (NS 3600 tabell C.1 rad 13)	
Ja ☒ Nei ☐	Følgende rom/etasjer oppfyller ikke kravene til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde i henhold til dagens forskriftskrav? (NS 3600 tabell C.1 rad 13): - Rømningsvei Underetasje: > 1, 0 m fra gulv i u.etg. - Dagslysflate Underetasje: På soverom i u.etg. Ytterligere undersøkelser anbefales. NB! Disse kontrollpunktene tilsier ikke nødvendigvis at rommene vil bli godkjent for varig opphold. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

VEDLEGG

Vedlegg			
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Sider
Egenerklæring	25.10.2018	NTF Egenerklæringsskjema	4

BOLIGSALGSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR, REFERANSENIVÅ OG TILSTANDSGRADER

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2013 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til dem.

Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggeåret og andre krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0), gitt av NS 3600. Hvis ikke annet fremgår, er opplysninger om årstall, utskiftninger, vann og avløp, adkomstvei, isolasjon, drenering m.m. i samsvar med opplysninger og dokumentasjon fra rekvirent eller tilstedeværende. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens 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 slik:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik
- Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre eller moderate avvik
- Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik
- Tilstandsgrad 3, TG3: Stort eller alvorlig avvik
- 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. TG0 gis normalt kun når bygningsdelen er nyere enn 5 år. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Branntekniske forhold og elektriske installasjoner

Takstmannen gir informasjon om branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen (NS 3600 tillegg D og E). Takstmannen kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Presiseringer og avvik fra referansenivået i NS 3600

For noen kontrollpunkter har organisasjonene bak Boligsalgsrapporten, også etter dialog med andre interessenter, funnet det riktig å presisere eller avvike fra referansenivået i NS 3600. I Boligsalgsrapporten gjelder dette følgende kontroller:
- Kostnadsvurdering av TG3 tiltak er fjernet som eget punkt i rapporten. Kostnader for TG3 tiltak inngår imidlertid i den generelle elde- og slitasjeposten i teknisk verdifastsetting.
- Manglende dokumentasjon av utførelse gir alene ikke TG2. Det må være påvist tekniske avvik, alderssymptom eller andre risikoforhold for å gi vurdering TG2.
- Ved sjekk av fall mot sluk på våtrom brukes prosjekterte eller preaksepterte ytelser iht. byggteknisk forskrift.
- Ved sjekk av ventilasjon er referansenivået endret til krav ved byggeår.
- Ved sjekk av skjulte anlegg for vann og avløp uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.
- Innfelt belysning (downlights) demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til takstmannens kompetanse og risikoen for skade
- Når det ikke er synlig membran og det mangler dokumentasjon, men membranens funksjon synes å være ivaretatt, gjøres en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.
- Dersom ikke fukt påvises (fuktsøk) i våtrom, rom under terreng og spesialrom, foretas kontroll av fukt i konstruksjonen (etter eiers aksept). For å utføre kontrollen må takstmannen ta hull, enten med hullsagbor (ca 73 mm) eller mindre hull (ca 10 mm). Når våtrom har synlig og tett membran, og det vurderes å være lite formålstjenlig å ta hull for kontroll av fukt i konstruksjonen, kan det gis bedre tilstandsgrad enn TG2.
- For å unngå ulik tolkning om hvilke forskriftskrav som skal ligge til grunn ved sjekk av rekkverk, er det i takstmannens instruks presisert at det er dagens forskrifter som skal ligge til grunn for kontrollen.
- Ved sjekk av teknisk anlegg blir ikke stoppekran og stakeluker funksjonsprøvd. Støy på utendørs tekniske anlegg sjekkes for ulyd uten målinger.
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Dersom undersøkelser ikke er inkludert i oppdraget vil det fremgå under takstmannens egne premisser.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen som ligger til grunn for Boligsalgsrapporten, kan etter avtale utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser.

BEFARINGEN

Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Boligsalgsrapporten er i hovedsak basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. 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).
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller rom som er spesielt utsatt for fuktighet, blir særlig grundig inspisert.
- 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.
- Yttertak inspiseres normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige. Yttertaket inspiseres likevel bare fra bakken dersom en stige ikke er reist forsvarlig til befaringen.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

TAKSTMENN/TAKSTINGENIØRER OG TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle takstmenn som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte forbundets godkjenningsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han har de nødvendige faglige kvalifikasjoner for oppdraget. Takstmannen skal etterleve de etiske reglene og det generelle regelverket for sin organisasjon og utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Klagenemnda for takstmenn er et lavterskel tvisteløsningsorgan i samarbeid mellom Forbrukerrådet og Norsk takst. Formålet med nemnda er å gi forbrukere en rimelig og rask klageadgang. Nemnda skal arbeide fritt og uavhengig av særinteresser, og gir rådgivende uttalelser. For mer informasjon om klagenemnda, se www.takstklagenemnd.no

HOVEDRAPPORT

ENEBOLIG

OVERFLATER GENERELT

0.1 Overflater - generelt

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater og knirk. Det er sett etter fuktskjolder og det er foretatt fuktindikasjon. Det er sett etter støvkondens, heksesot og svertesopp, spesielt i soverom. Dersom boligen har rom under terreng er setninger og jordtrykk sjekket, og det er sett etter skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Dersom boligen har loft er tetthet rundt gjennomføringer sjekket. For nedbøyning og skjevheter, se punkt 11.

Overflater gulv: Flis. Belegg. Parkett/laminat.
Overflater vegger og himling: Flis. Malt spon/tapet,smartpanel. Umalt plate. Takess (foliert plate) i himling.

VÅTROM

1.1 Bad - Underetasje

1.1.1 Overflater vegger og himling

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Vinduer og dører i våtsonen er sjekket. Materialets egnethet er vurdert.

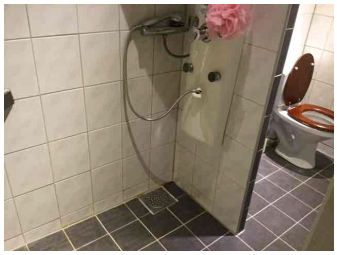
Overflater vegger og himling: Flis på vegg. Takess (foliert plate) i himling.

Vurdering og begrunnelse

• Overflater vegger og himling: Overflaten har sprekker og svelling, i dørkarm/list, pga sprut fra dusj.

Tiltak

• Overflater vegger og himling: Overflater må utbedres eller skiftes.



1.1.2 Overflater gulv

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater og overganger, knirk, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Det er sjekket at standardens krav til fall på gulvet er oppfylt; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Overflater gulv: Flis.

Vurdering og begrunnelse

Krav til fall er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Tiltak

Dørstokk bør heves med membran for å hindre evt. vann å strømme ut i naborom.

1.1.3 Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)

TG 2

Sluk, rørgjennomføringer og alder på membran er sjekket. Fuktsøk er utført.

Plastsluk. Banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering og begrunnelse

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk. Sluktype er ikke anbefalt så nærpassering til vegg.

Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

1.1.5 Ventilasjon

TG 1

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

Mekanisk avtrekk.

1.1.6 Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.

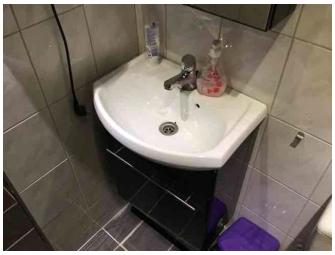
Klosett. Innredning med nedfelt servant. Dusj med massasjefunksjon.

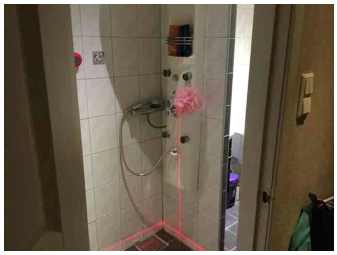
Vurdering og begrunnelse

Vann renner hele tiden i fra sisterne på WC, kondens på utside på sisterne.

Tiltak

WC må utbedres.





1.1.8 Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

Det er sjekket for fukt i konstruksjonen. Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for ytterligere kontroll (situasjonsavhengig, avklares med kunde).

Dusjsone grenser mot yttervegg. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt. Overflatefuktmåling med Tramex er fortatt.

Vurdering og begrunnelse

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier, på yttervegg og ikke på halvvegg.

Tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1.2 Vaskerom - Underetasje

1.2.1 Overflater vegger og himling

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Vinduer og dører i våtsonen er sjekket. Materialets egnethet er vurdert.

Overflater vegger og himling: Flis /malt spon. Umalt plate

1.2.2 Overflater gulv

TG 1

Det er sjekket for skader på overflater og overganger, knirk, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Det er sjekket at standardens krav til fall på gulvet er oppfylt; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Overflater gulv: Flis

1.2.3 Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger)

TG 2

Sluk, rørgjennomføringer og alder på membran er sjekket. Fuktsøk er utført.

Banemembran med ukjent utførelse.

Vurdering og begrunnelse

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

1.2.5 Ventilasjon TG 2

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

Naturlig avtrekk.

Vurdering og begrunnelse

Veggventil er tettet.

Tiltak

Avtrekk må etableres.

1.2.6 Sanitærutstyr og innredning TG 2

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.

Rustfritt skyllekar. Blandebatteri.

Vurdering og begrunnelse

Kran på blandebatteri mangler.

Tiltak

Kran på på plass.

1.2.8 Fukt i tilliggende konstruksjoner TG 2

Det er sjekket for fukt i konstruksjonen. Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for ytterligere kontroll (situasjonsavhengig, avklares med kunde).

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone, da vegg ligger mot inntilfylt kjellerytterv egg.

Vurdering og begrunnelse

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Innhent dokumentasjon, om mulig.

1.3 Bad - 1. etasje

1.3.1 Overflater vegger og himling TG 1

Det er sjekket for skader på overflater, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Vinduer og dører i våtsonen er sjekket. Materialets egnethet er vurdert.

Overflater vegger og himling: Flis. Tak-ess.

1.3.2 Overflater gulv TG 2

Det er sjekket for skader på overflater og overganger, knirk, fuktskader (fuktsøk) og skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Det er sjekket at standardens krav til fall på gulvet er oppfylt; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Overflater gulv: Flis.

Vurdering og begrunnelse

Noen fliser har bom (hulrom under). Målt fall ca 20 mm.

Tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til fall mot sluk ikke er oppfylt. Det målte avvik mot kravet er lite (spesifisere). Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

1.3.3 Sluk, membran og tettesjikt (i gulv eller vegger) TG 2

Sluk, rørgjennomføringer og alder på membran er sjekket. Fuktsøk er utført.

Plastsluk. Smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering og begrunnelse

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Tiltak

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

1.3.5 Ventilasjon TG 2

Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom er sjekket.

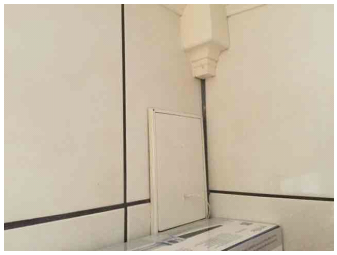
Naturlig avtrekk.

Vurdering og begrunnelse

Kun ventiler i yttervegg.

Tiltak

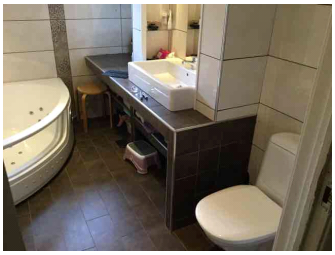
Mekanisk avtrekk må etableres.



1.3.6 Sanitærutstyr og innredning TG 1

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Utstyr er ikke funksjonstestet.

Boble badekar. Plass bygd innredning, med "servantkar". Klosett.



1.3.8 Fukt i tilliggende konstruksjoner TG 2

Det er sjekket for fukt i konstruksjonen. Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for ytterligere kontroll (situasjonsavhengig, avklares med kunde).

På grunn av manglende atkomst er det ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom mot våtsone. Dusjsone grenser mot naboskille. Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt.

Vurdering og begrunnelse

Dusjsone grenser mot yttervegg/skap.

Tiltak

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

KJØKKEN

2.1 Kjøkken - 1. etasje

2.1.4 Avtrekk TG 1

Avtrekk over komfyr og mulighet for forsert (økt) avtrekk ved matlaging er sjekket. Ved eventuelt gasskomfyr og avstand til avtrekk, se punkt 12.6.

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

2.1.5 Innfelte eller gjennomgående installasjoner TG 1

Punktering mot kald sone er, hvis mulig, sjekket. Det er sett etter merker etter varmegang og misfarging ved innfelt belysning. For elektriske anlegg, se tillegg D.

Ventilasjonskanal ut over tak.

2.1.6 Innredning TG 2

Det er sjekket for skader på overflater på innredningen.

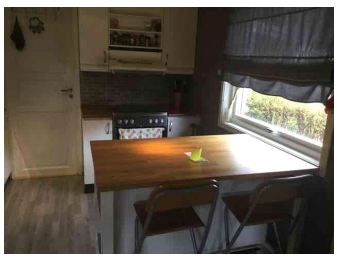
Innredning med malte fronter. Fliser over kjøkkenbenk Laminatbenkeplate

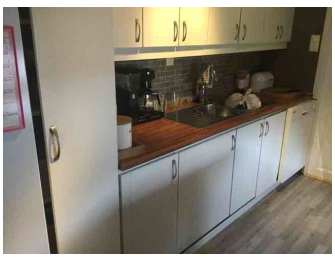
Vurdering og begrunnelse

Slitt innredning

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.





ROM UNDER TERRENG

5.1.3 Konstruksjon

TG 2

Fuktmåling er utført med hammerelektrode eller tilsvarende. Dersom ikke fukt er påvist ved måling, er det foretatt hulltaking for ytterligere kontroll (situasjonsavhengig, avklares med kunde). Det er sjekket for skadegjørere (råte, sopp eller skadedyr). Konstruksjon og materialers egnethet og risikopotensiale er vurdert.

Grunnmur av Lecastein. Kjelleren er innredet i ettertid.

Vurdering og begrunnelse

• Underetasje: Konstruksjonsutforming kan gi økt fare for skader.

Tiltak

• Underetasje: Innhent dokumentasjon, om mulig.

LOFT (INNREDET OG UINNREDET)

7.1.3 Konstruksjonsoppbygging

TG 1

Kneloft/hanbjelkeloft er sjekket, hvis tilgjengelig. Det er sett etter lekkasjer, kondens, fuktskjolder og spor etter skadegjørere (råte, sopp og skadedyr). Tetthet rundt gjennomføringer (i tak og bjelkelag mot rom under) er sjekket. Ventilering av yttertaket er sjekket, hvis tilgjengelig. Fukt i konstruksjonen og overflaten er vurdert ved bruk av hammerelektrode eller tilsvarende. Oppbygning og materialbruk er vurdert. Konstruksjon og materialbruk er vurdert.

Takstoler av tre, med valmet takform, kaldt loft.

7.1.4 Statikk

TG 1

Det er sjekket om vitale deler av tak- eller veggkonstruksjoner er fjernet eller svekket. Det er sjekket for deformasjoner.

Original konstruksjon.

ILDSTED OG SKORSTEINER

9.1.1 Ildsteder og skorsteiner inne i huset

TG 2

Skorstein(er) innvendig i boligen er sjekket for synlige skader. Avstands- og tilgjengelighetskrav for skorstein og ildsted inklusive tilgjengelig feieluke er kontrollert. Fundament for ildstedet er sjekket. Dersom tilsynsrapport foreligger, er tilstanden vurdert på bakgrunn av den.

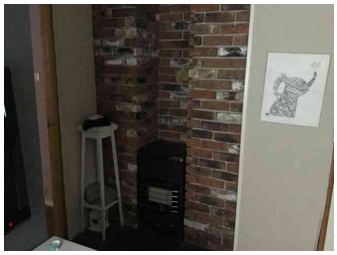
Elementpipe. Peisovn. Gassovn (se punkt 12.6 for mer informasjon). Sotluke.

Vurdering og begrunnelse

• Enebolig: Mangelfull montering av røykrør i pipestokk. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Sprekk i overflate mellom mur/trevegg. .

Tiltak

• Enebolig: Hull til røykrør i kjeller må tettes forskriftsmessig. Sprekk i overflate mellom mur/trevegg, i h.etg, på limstein, skade kun kosmetisk.



INNVENDIGE TRAPPER

10.1.1 Innvendige trapper

TG 2

Det er sjekket om lysåpning i trappeløp, rekkverk/håndløper og balustre (stolper) er i henhold til dagens forskrifter. Funksjonalitet og overflater er sjekket. Det er sjekket om innfesting av trappeløp og opplegg for inntrinn er skadet.

Tretrapp, belegg i trinn.

Vurdering og begrunnelse

Bratt stigningsforhold. Liten frihøyde. Noe Knirk. Det bør monteres håndløper på veggen

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

ETASJESKILLERE OG GULV PÅ GRUNN

11.1.1 Etasjeskillere og gulv på grunn

TG 2

Skjevheter er sjekket med stikkprøver. Nedbøyning, stivhet samt råte m.m. er sjekket. Minimum to relevante rom per etasje er sjekket med målinger innenfor en diameter på 2m.

Underetasje: Største målte avvik er 10 -20 mm i u.etg.
1. etasje: Største målte avvik er 10 -20 mm i h.etg
Loft: Ikke relevant.

Vurdering og begrunnelse **TG 2**

• Underetasje: TG2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt.
• 1. etasje: TG2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt.

Tiltak

• Underetasje: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

• 1. etasje: Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

TEKNISKE ANLEGG

12.1.1 Avløp og vannrør

TG 2

Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket. Materiale og sammenkoplingspunkter ved synlige og tilgjengelige rør er sjekket. Isolasjon er sjekket. Stoppekran, stakeluke og lufting er lokalisert. Lukt er vurdert. Ved rør-i-rør er samleskap sjekket for tilgjengelighet. Avløp til rom med sluk og fôringsrør er sjekket. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon er kvalitet og alder vurdert.

Avløpsrør av plast. Kobberrør. Stoppekran er plassert i vegg.

Vurdering og begrunnelse

Stoppekran er vanskelig tilgjengelig.

Tiltak

Tilkomst til stoppekran må opprettes.

12.1.3 Varmtvannsbereder

TG 2

Alder, plassering, avløp fra sikkerhetsventil og fundament på varmtvannsberederen er sjekket. Det er sjekket for lekkasjer og fuktskjolder.

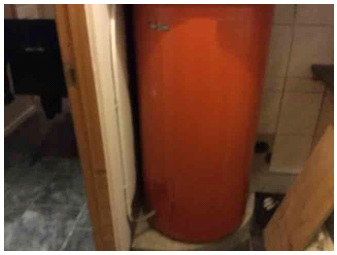
Isolert bereder.

Vurdering og begrunnelse

Bereder er mer enn 20 år. Manglende tilkomst for inspeksjon.

Tiltak

Tilkomst til koblinger på VVB utbedres.



12.1.6 Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank) TG 1

Avtrekket ved gasskomfyr er sjekket. Tilgjengelig dokumentasjonen er sjekket.

Gasspeis, frittstående i nisje i kjeller.

Vurdering og begrunnelse

Da denne er frittstående er den ikke kontrollert, denne må kontrolleres før den tas ibruk.

12.1.7 Ventilasjon TG 2

Type anlegg, funksjon og alder er vurdert. Det er sjekket om anlegget er i drift. I P-rom er avtrekk, ventiler og vinduer sjekket.

Avtrekksvifte i vegg, bad kjeller. Naturlig ventilasjon med klaffventiler i yttervegg og vindu som kan åpnes.

Vurdering og begrunnelse

Kun ventiler i vindu og ventiler i yttervegg.

Tiltak

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.

RADON

14.1.1 Radon TG 0

Radon forekommer først og fremst i kjelleretasjer og 1-3 etasjer over bakken. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Radonmåling er utført.

Vurdering og begrunnelse

Iflg. eier er det dokumentasjon av radonmåling foreligger, og viser verdier under anbefalte grenseverdier, ikke fremlagt ved befraing.

YTTERVEGG

16.1.1 Konstruksjon

TG 1

Det er sett etter deformasjoner, sprekker, fuktskader og indikasjon på råteskader i bunnstokk/-svill. Vannbord, overgang mellom grunnmur og fasade og etasjeskiller er sjekket.

Grunnmur av Lecastein.
Overbygning i bindingsverk.

16.1.2 Kledning

TG 2

Det er sjekket for skader. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Stående og liggende kledning beiset bordkleding. Ubehandlet OSB-plater i svalgang.

Vurdering og begrunnelse

Ingen musebånd i nedre kant av konstruksjon. Kledning OSB-plater er avsluttet for nært bakkenivå. Det er påvist spredte fuktskader på OSB-plater.

Tiltak

Musebånd/lusing må etableres. Lokal utbedring må utføres.

16.1.3 Vinduer og ytterdører

TG 2

Innsettingsdetaljer, glass, lukkemekanismer og utvendige beslag er vurdert.

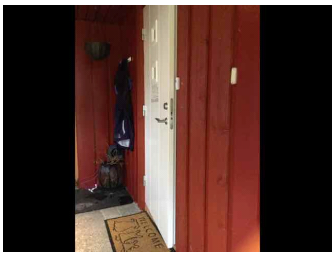
Vinduer: 2 og 3 lags isolerglass, fra byggeår og 1995
Ytterdører: Formpresset ytterdør, malt. 2 stk Balkongdører i tre malt.

Vurdering og begrunnelse

- Vinduer: Karmene er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Noen glassruter er punktert.
- Ytterdører: Karmene balkongdører, er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Tiltak

- Vinduer: Vedelikehold og utskifting av enkelte vinduer må påregnes.
- Ytterdører: Vedlikehold måpåregnes på balkongdører.



YTTERTAK

17.1.1 Takkonstruksjon

TG 1

Fra utsiden er det sjekket for svanker og svai i mønet. Spor etter skadegjørere, fuktskjolder, tetthet rundt gjennomføringer og lufting er sjekket. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft, punkt 7.

W-Takstoler av tre, med valmet takform, kaldt loft. Isolert himmling.

17.1.2 Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

TG 1

Taket er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Dersom taket ikke er inspisert, er dette begrunnet. Hvis taket er utilgjengelig på grunn av is og snø, er tilstandsgraden angitt på bakgrunn av vurdering av alder og materiale. Dersom ingen informasjon er tilgjengelig, er tekkingen oppgitt som TGiU (Tilstandsgrad Ikke Undersøkt). Detaljer som kan gi forkortet levetid er vurdert og sett i sammenheng med innvendige observasjoner.

Shingelpapp(2008) på under tak av trodbord.

17.1.3 Renner nedløp og beslag

TG 2

Den fagmessige utførelsen er sjekket.

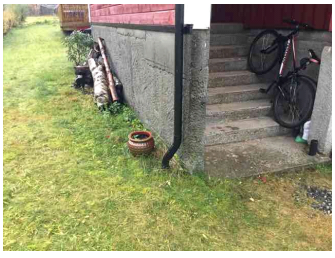
Sort lakkert aluminium.

Vurdering og begrunnelse

Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur.

Tiltak

Lokal utbedring må utføres.



17.1.4 Utstyr på tak

TG 1

Tilkomst til skorsteinen er sjekket i henhold til forskrifter. Krav til snøfanger er vurdert. Den fagmessige utførelsen er sjekket.

Stigetrinn. Takhatter.

17.1.5 Skorsteiner over tak

TG 1

Skorsteinen er inspisert dersom sikkerhetsmessige forhold er tilfredsstillende. Avskalling, fuger, beslag, stabilitet og forskriftsmessig høyde er vurdert. Ved inspeksjon fra annet sted (takfot, luke, bakkeplan etc) er disse forhold skjønnsmessig vurdert.

Elementpipe, beslagkledd.

BALKONGER, TERRASSER, VERANDA, TRAPPER OG LIGNENDE

18.1.1 Balkonger, terrasser, veranda, trapper og lignende

TG 2

Utkragede konstruksjoner er sjekket for symptomer på deformasjoner, skader og råte ved innfesting og bærende elementer. Fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater er vurdert. Om tremmer ol. hindrer tilgang til tettesjiktet, er dette angitt og vurdert ut fra alder. Rekkverk er sjekket i henhold til dagens forskrifter.

Luftealtan med utgang fra soverom. Trerekkverk, ca 90 cm høyde.

Vurdering og begrunnelse

Rekkverk er ikke barnesikker iht. dagens krav m.t klatring.

Tiltak

Overflatebehandling må til.

18.1.2 Tilleggspunkter for terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

TG 1

Ventilering av konstruksjonen er sjekket.

Ned felt badestamp.

Vurdering og begrunnelse

Må ha sikring mot drukningsfare.

TERRASSER OG PLATTING PÅ TERRENG

19.1.1 Terrasser på terreng (understøttet av bjelker/pilarer) TG 1

Skjevheter, nedbøyninger, avrenning og råte er sjekket. Rekkverk er vurdert i henhold til dagens forskrifter.

Stor markterrasse (2012)i impregnert tre. Spile rekkverk(2016). Nedfelt vedafyrt badestamp.

19.1.2 Platting/heller/støpte dekker (på terreng og på spikerslag) som ligger inntil boligen TG 2

Utførelsen er sjekket. Fall fra bygningen, detaljer mot veggen, skjevheter, råte osv. er sjekket.

Betong trapp og platting ved inngangsparti. Overbygd. Betongmur.

Vurdering og begrunnelse

Utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Tiltak

Lokal utbedring bør utføres.

GRUNNMUR, FUNDAMENTER

20.1.1 Byggegrunn TG 1

Byggegrunn er angitt, hvis den er kjent.

Fastemasser.

20.1.2 Fundamenter TG iU

Symptomer på svikt i fundamenter er sjekket ved visuell inspeksjon av grunnmur.

Betongsåler.

Vurdering og begrunnelse

Ikke tilkomst, for besiktelse.

Tiltak

Innhent dokumentasjon, om mulig.

20.1.3 Grunnmur TG 2

Riss og sprekker er sjekket og årsaken vurdert. Avstivning av grunnmuren er vurdert. Eventuell avskalling av puss som har ført til blottlegging av isolasjon, er sjekket.

Grunnmur av Lecastein.

Vurdering og begrunnelse

Utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Tiltak

Lokal utbedring bær/må utføres.

20.1.4 Drenering og fuktsikring TG 2

Funksjonen av drenssystemet og fuktsikringen er vurdert, sett i sammenheng med eventuelle observasjoner fra rom under terreng.

Drenering fra byggeår.

Vurdering og begrunnelse

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt.

Tiltak

Vurdering basert på alder. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

MUR, TERRENG, STIKKLEDNINGER, TANKER OG FRITTSTÅENDE BYGGVERK

21.1.1 Forstøtningsmurer TG 2

Skjevheter, setninger og skader er sjekket. Krav til rekkverk i forhold til dagens forskrifter er vurdert.

Betong ved dør til kjeller.

Vurdering og begrunnelse

Konstruksjonene har skjevheter. Rekkverk mangler på oversiden av forstøtningsmuren(e).

Tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak. Rekkverk ved forstøtningsmur bør settes opp.

21.1.2 Terrengforhold TG 1

Fall fra bygningen, avrenning av takvann samt eventuelt skrånende terreng inn mot bygningen er sjekket.

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

21.1.3 Vann og avløp (stikkledninger) TG 2

Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Det er angitt om det er offentlig eller privat vann/avløp. Ved brønnvann: Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Avløpsrør av plast. Vannrør av kobber.

Vurdering og begrunnelse

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Tiltak

Ved renovering anbefaler en å skifte til rør i rør-system.

21.1.4 Septiktank TG 1

Alder og materiale er sjekket. Dokumentasjon fra kontroll er sjekket.

Avløp til septiktank. Septiktank på gårdsplass.

GEOLOGISKE FORHOLD

22.1.1 Sikker plassering mot skred

TG 0

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

Eiendommen ligger ikke i rasfarlig/skredutsatt område.

22.1.2 Sikker plassering mot flom

TG 0

Det er sjekket om boligen ligger innenfor et risikoområde i kommunedelplan, eventuelt er det innhentet bekreftelse fra kommunen.

Eiendommen ligger ikke i flomutsatt område.

FORENKLET INFORMASJON OM ELEKTRISK ANLEGG

D.1 Sjekkpunkter for vurdering av elektrisk anlegg

D.1 Oppsummering

TG 3

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene 1-13, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for det elektriske anlegget ut fra kriterier angitt i tabell D.2. Det skal ikke gis en bedre TG for helhetsvurderingen enn den dårligste TG angitt i merknadskolonnen for sjekkpunktene.

Deler av instalasjon er utført av en pensjonert elektriker,det mangler samsvarserklæring.

Vurdering og begrunnelse

Anbefaler på generelt grunnlag at en får tatt en EL-sjekk av det elektriske anlegget.

Tiltak

Anbefaler på generelt grunnlag at en får tatt en EL-sjekk og gjenomgang av det elektriske anlegget.

Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert? (Oppgi årstall).	2008
2	Er alle elektriske arbeider/ elektriske anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Nei Pensjonert elektriker, mangler samsvarserklæring.
3	Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja
4	Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser? Hvis ja, oppgi årstall, samt om det ble påpekt avvik fra regelverket.	Nei
6	Forekommer det ofte at sikringene løser ut?	Nei
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.	Nei
8.1	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?	Nei
8.2	Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?	Nei
8.3	Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei

9.1	Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?	Nei
9.2	Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?	Nei
9.3	Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?	Nei
9.4	Er kabelinnføringer og hull utettet?	Nei
10	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja
13	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

FORENKLET INFORMASJON OM BRANNTEKNISKE FORHOLD

E.1 Sjekkpunkter for tilstandsanalyse av branntekniske forhold

E.1 Oppsummering

TG 0

Det skal gjøres en helhetsvurdering basert på en oppsummering og vurdering av sjekkpunktene under, og det skal gis en samlet tilstandsgrad for de branntekniske forholdene ut fra kriterier angitt i her.

Brannslukkingsutstyr utstyr er i henholdt til minimumskrav.

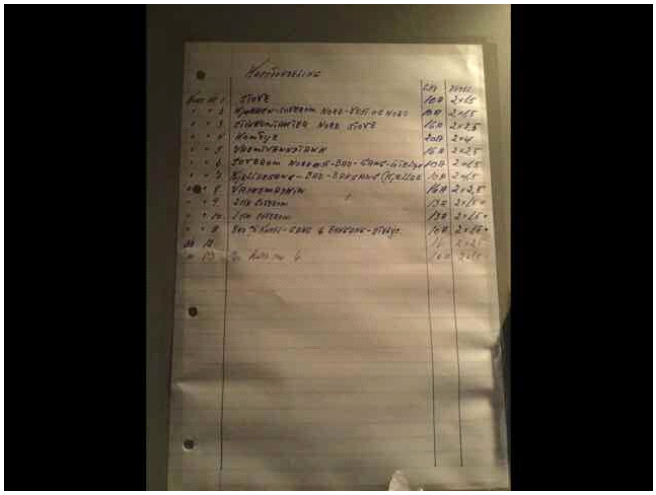
Nr.	Sjekkpunkt/spørsmål	
1	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
2	Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?	Nei
3	Er det røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?	Ja
4	Er det skader på røykvarslere?	Nei

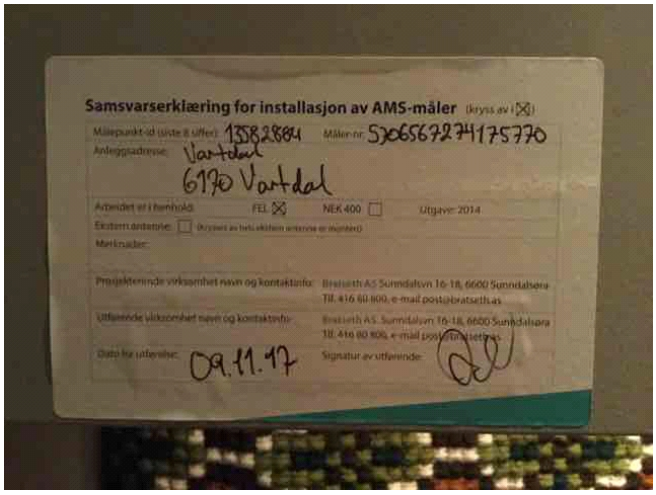
DOKUMENTASJON

Dokumentasjon				
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	25.10.2018	Finnes ikke dokumentasjon.	Finnes ikke	
Egenerklæring	25.10.2018	NTF Egenerklæringsskjema	Innhentet	4
Vedr. dokumentasjon som er fremlagt om elektrisk anlegg: se kapittel 'Informasjon om elektrisk anlegg'.				

ANDRE BILDER

Andre bilder for oppdraget





Norsk takst

TVANGSSAL

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- [X] Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- [ ] Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- [ ] Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- [ ] Tomt
- [ ] Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- [ ] Fritidsbolig
- [ ] Annet (spesifiser):

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
106	96				

Adresse: MYRÅNE 50
Postnr.: 6170 Vardal
Byggeår:
Når kjøpte du boligen:
Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. [ ] Ja [ ] Nei

* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Type villa/husforsikring [ ] Standard [ ] Utvidet Polise-/avtale
Er det dødsbo? [ ] Ja [ ] Nei
Avdødes navn
Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn | Fornavn
Ny adresse | E-post
Tel. priv.
Postnr. | Sted | Mobil

SELGER 2

Etternavn | Fornavn
Ny adresse | E-post
Tel. priv.
Postnr. | Sted | Mobil

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?

☐ Ja ☐ Nei

1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☐ Nei

1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?

☐ Ja ☐ Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☐ Nei

3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.

☐ Ja ☐ Nei

3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Ja ☐ Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☐ Nei

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?

☐ Ja ☐ Nei

6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☐ Nei

6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?

☐ Ja ☐ Nei

7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☐ Nei

7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.

7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/ vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER forts.

8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Ja ☐ Nei

8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.

☐ Ja ☐ Nei

8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når

8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.

☐ Ja ☐ Nei

9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette

☐ Ja ☐ Nei

10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?

☐ Ja ☐ Nei

11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?

☐ Ja ☐ Nei

12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?

☐ Ja ☐ Nei

12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:

☐ Ja ☐ Nei

14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei

15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?

☐ Ja ☐ Nei

16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja - oppgi resultat og eventuelt tiltak.

☐ Ja ☐ Nei

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP

17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Ja ☐ Nei

18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husle i e / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☐ Nei

Norsk takst

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Dette er eit tvangssal der eg er oppnemnd som medhjelpar av Sore Sunnmøre tingrett. Eg kjenner ikkje til eigedomen og har ikkje grunnlag for å fylle ut eigenerklæringa.

25.10.2018

Jørund Knardal

Advokat
JØRUND KNARDAL

Sted / dato

Sign. selger 1 .....

Sign. selger 2 .....