



Crawford & Company (norway) AS
Postboks 133
1300 Sandvika

Referanser:
Dykkar: 4302432
Vår: 21/333 - 22/1639

Sakshandsamar:
Roald Kvingedal
roald.kvingedal@masfjorden.kommune.no

Dato:
22.02.2022

Tilbakemelding om kjøpsforsikring - ref. 4302432

Masfjorden kommune viser til mottatt brev den 15.02.2022, om kjøpsforsikring ref 4302432.

Masfjorden kommune viser til tilstandsrapporten ved sal av egedomen.

Konklusjonen i tilstandsrapporten på side 4 er : **«De fleste kontrollerte punkt har fått tilstandsgrad 2 på grunn av alder og generell tilstand. Begrenset fukt fra grunn i kjeller har fått tilstandsgrad 2, men dette bør kanskje gjøres noe med.»**

Vidare vert det vist til forutsetningane i tilstandsrapporten på side 2 der det mellom anna står:

«RAPPORTENS STRUKTUR


Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningssdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- **Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer**
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.»


Frå sjølve tilstandsrapporten på side 7 står det følgjande

Drenering - Enebolig		
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Drenering fra byggeår, ikke mulig å verifisere utførelse. Vanlig på den tid var begrenset fuktsikring av gulv mot grunn og yttervegger mot terreng. Det er registrert oppstikk med avløpsrør der taknedløp er koplet på.	
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er på befaring registrert litt fukt og kalkutslag på yttervegg av betong under terreng. Stikkprøve måling med Protimeter indikerer noe høge verdier for fukt i gulv og vegger i kjellerrom.	TG: 2 

Her kan me vise til at takstrappporten er tydeleg på følgjande utskiftingsbehov:




«Utskiifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.»

Under avsnittet knytt til vaskerom på side 10 i rapporten står det følgjande knytt til innredning og garityr for våtrom – kjellar/ vaskerom.

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Vaskerom		
Beskrivelse:	Støpejern sluk i betonggulv. Vaskekar i støpt/betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dårlig løysning etter dagens krav.	TG: 2 

Her kan me lese at dette er ei dårleg løysing etter dagens krav.

I tillegg kjem tilstandsrapporten som handlar om VVS på side 12.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig		
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.		
Ledningsnett for sanitærinstallasjoner		
Beskrivelse:	Vannrør av kobber og avløpsrør i soil/PVC.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Erfaringsmessig må det for koberrør med denne alder påregnes stor grad av utskifting.	TG: 2 
Utstyr for sanitærinstallasjoner		
Beskrivelse:	Enkle sanitære installasjoner og utstyr, det meste fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Må påregnes stor grad av utskifting.	TG: 2 
Varme, generelt		
Beskrivelse:	Pipe og kamin som hovedoppvarming. Varmekabel i badgulv på loftet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad 2 på grunn av alder.	TG: 2 
Brannslukking, generelt		
Beskrivelse:	Pulverapparat i gang, og brannslange i vaskerom. Røkvarslere i hver etasje.	

Følgjande tilstandsvurdering vert gjort :

«Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: Erfaringsmessig må det for koberrør med denne alder påregnes stor grad av utskifting.»

Til slutt vil me vise til at verdien av eigedomen vart utrekna ut frå følgjande forutsetningar:

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 940 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 200 000	
Sum teknisk verdi – Enebolig		Kr.	740 000
Sum teknisk verdi bygninger		Kr.	740 000

Tomteverdi			
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.			
Tomteverdi:	Kr.	280 000	

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 020 000	

Her ser me at frådraget på grunn av alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, attstående arbeid er sett til krone - 1.200.000,-.

På bakgrunn av det som kjem fram frå tilstandsrapporten og utrekninga av verdien til eigedomen som kjem fram i taksten, meiner Masfjorden kommune at ein som seljar ikkje har noko ansvar for det som no er vorte avdekket.

Kommunen meiner at tilstandsrapporten dokumenterer eigedomen på ein fullgod måte i høve til reglane gjeve i avhendingslova, og at eigedomen ikkje kan definerast til å vera i vesentleg ringare stand enn det tilstandsrapporten har dokumentert.

Det vert vist til at bustaden vart oppført i 1960 og at taksten er tydeleg på å forklara at bustaden sine sanitærtekniske anlegg må det påreknast stor grad av utskifting.

Avslutningsvis vil ein vise til at eigedomen vart seld til ein sum langt under takst, og at når ein i tillegg legg dette til grunn, vanskeleg kan sjå at skaden er så stor, at den kan definerast som vesentleg.

Med helsing

Roald Kvingedal
teknisk sjef

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur

Mottakarar:

Crawford & Company (norway) AS Postboks 133 1300 Sandvika