

Tilstandsrapport

📍 Wergelands gate 20, 5531 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 31, Bnr. 209

Areal (BRA): Flermannsbolig 466 m², Garasje 18 m²



Befaringsdato: 29.09.2021

Rapportdato: 06.10.2021

Oppdragsnr: 10698-1006

Referansenummer: YT1025

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport
06.10.2021

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

Norsk takst

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

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

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

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

Fredrik Alsaker

06.10.2021 | HAUGESUND

Takstmann Alsaker

Skeisvold 34
400 44 478

Rapportansvarlig

Fredrik Alsaker

takstmann.alsaker@gmail.com
400 44 478

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! 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.

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



Beskrivelse av eiendommen

Huset er oppført i 1939 som en firemannsbolig med grovkjeller og tørkeloft. Med årene har den blitt gradvis innredet/ombygget til bygget som er i dag. Hybler på loft og i kjeller er ikke godkjente. Det kan ikke forventes at disse enhetene godkjennes pga manglende utearealer/brannkrav mm. Nåværende eier opplyser at det er blitt utført en del arbeid i hans eiertid. Dette har blitt utført delvis i egen regi og delvis av innled arbeid. Huset er generelt et utleiehus og bærer i stor grad preg av dette. Det er 2 leiligheter med 2 soverom og 5 leiligheter har 1 soverom.

Flermannsbolig

UTVENDIG

Fasade er generelt at en alder som tilsier at oppgradering må forventes i årene fremover.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Huset holder svært varierende standard og fremstår delvis som litt slitt. Vedlikehold/oppgraderinger må generelt forventes i årene fremover.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Våtrom holder svært enkel standard og bærer preg av utleie. Noe vedlikehold/oppgradering må forventes.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Det er totalt 7 kjøkken i varierende alder og kvalitet. Normal slitasje og noe vedlikehold må generelt forventes.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Flermannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	134	60	74
Etasje	140	140	0
Etasje1	140	140	0
Loft	52	52	0
Sum	466	392	74

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	18	0	18
Sum	18	0	18

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Flermannsbolig

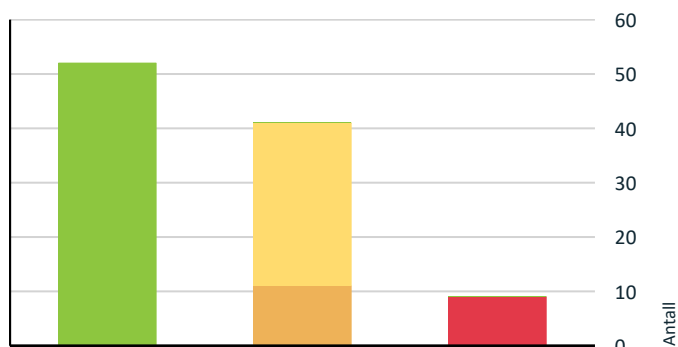
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke fullt ut med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

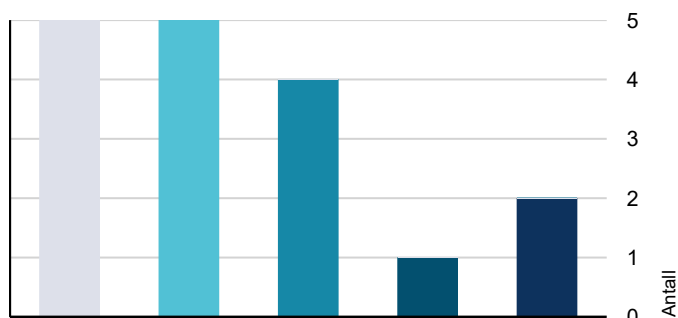
Fordeling av tilstandsgrader



- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsettning av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



- Tilstandsvurderinger uten tiltak
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

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

Flermannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist fukt skjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.

- ! Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er ikke montert rekkverk.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

- ! Innvendig > Etasjeskiller** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

- ! Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- ! Våtrom >Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)
Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

- ! Spesialrom >Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever forsert avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

- ! Spesialrom >Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever forsert avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Vinduer tar i karmen.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Ventilasjon > Bad 2 [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendige plater har sprekker/skader.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

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

Pipevanger er ikke synlige.

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

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

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2 [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold fra gulv ved terskel til topp slukrist i forhold til referansenivået.

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2 [Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

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

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad 2 [Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad 2 [Gå til side](#)

Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.

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

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

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken 2 [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Terrenget faller inn mot grunnmur.
Taknedløpet er avsluttet over terrenget, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terreng faller inn mot huset.

Garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverk er ikke barnesikker i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
Det er ikke montert rekkverk.

Innvendig > Etasjeskiller [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

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

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Terrenget faller inn mot grunnmur.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Takkonstruksjon [Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er fra loft/krypløft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Vinduer tar i karmen.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

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

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
Pipevanger er ikke synlige.

Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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

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

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

Det er ikke montert utvendig fuktsikring og klemlist på rundt grunnmuren.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terreng faller inn mot huset.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

FLERMANNSBOLIG



Byggeår
1939

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Skifer tak fra byggeår, eier opplyser at det er utført gjennomgang av beslag, men takstein mm er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkningen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Når tak begynner å miste takstein er det normalt å legge om taket. Dette er generelt veldig varierende, men alder tilsier at dette bør forventes i kommende tid.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

- Plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Takkonstruksjon

TG 3

Tak er bygget i tre-konstruksjon og har naturlig elde fra byggeår. Det er opplyst at det har vært lekkasje rundt pipe, men dette er utbedret. Noe svekkelse i konstruksjon må generelt forventes på eldre byggverk. Hybler på loft er for øvrig ikke Orginalt og dette er innredet etter byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.

Tiltak

- Det må foretaes nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering må forbedres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Da huset ble bygget var det ikke normalt med dampspærre, isolasjon eller lufting. Eldre hus har en tendens til å utvikle seg med alder og det kan være vanskelig å vite hvordan konstruksjon er bygget opp. Det er ikke registrert noe pågående problem og eier opplyser at det som har vært av lekkasje er ordnet.

Veggonstruksjon

TG 2

Hus bygget på denne tiden er av normalt bindingsverk og trekledning. På 70 tallet var det relativt vanlig at folk monterte plast plater direkte utenpå eksisterende kledning. Plater gjør at det er generelt vanskelig å oppdage avvik. Platene har normal elde og alder tilsier at de er i sluttfasen på forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Utvendige plater har sprekker/skader.

Plater er i normal god stand tatt alder i betraktning, men de har en del misfarging og alder tilsier at noe sprekk dannelser generelt må forventes i årene fremover.

Tiltak

- Utvendige sprekkdannelser må tettes.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- De påviste skader må utbedres.

Vinduer

TG 2

Vinduer er skiftet på 3 sider av huset. De fleste vinduer er i normal god stand og fungerer greit på befaring. Mot øst er vinduer preget av naturlig elde og slitasje. Disse vinduer har generelt en tilstand som tilsier at de bør skiftes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vinduer tar i karmen.

Av de eldre vinduene sitter enkelte fast og det er registrert noe råte i karm. Utskiftning av enkelte vinduer må derfor forventes i årene fremover.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Alle dørene fungerer greit, men er preget av naturlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Kjellerdøren bærer preg av naturlig elde og er klar for utskiftning.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
Balkong over inngang bærer kraftig preg av normal elde og slitasje. Det er vanskelig å se hvilken tilstand treverk er i og alder tilsier derfor at dette må undersøkes nærmere.

Tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens tekking.

Utvendige trapper

TG 3

Trapp ned til kjellerdøren.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
Alle høyder over 50 cm skal ha rekkverk. Det er ikke laget til rekkverk ved kjellertrappen og dette må etableres.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Huset er et utleiehus og er blitt oppgradert/vedlikeholdt ved behov. Det betyr at overflater har svært varierende alder, utførelse og kvalitet. Huset holder generelt utleie standard og har naturlig elde. Huset bærer noe preg av bruk og det anbefales derfor å male opp huset innvendig.

Etasjeskiller

TG 3

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Skjevhet i eldre hus er relativt vanlig og retting utføres ikke normalt før total renovering utføres. Da huset ble bygget var det ikke samme krav til dimensjonering som vi har i dag.

Radon

TG 2

Eier opplyser at det er utført radon måling, men at det var knapt radon å finne. (ca 10% av grense for tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon og dette må normalt ordnes hvis firma krever det for sine leietakere.

Vurdering av avvik:

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

Dokumentasjon på radonmåling er ikke etablert.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Huset har 2 pipeløk og det er 2 vedovner av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Pipeløp er skjult i enkelte etasjer. Eier opplyser at piper skal fungerer greit og være i normal

Tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 3

Deler av kjelleren er grovkjeller og 1/2 kjelleren er innredet med en hybel-leilighet. Denne leiligheten er ikke godkjent og holder ikke tekniske krav som stilles til leiligheter. Da kjeller ble bygget var det ikke normalt med fuktsikring og kjelleren har derfor naturlig bakkefukt. God lufting eller avfukting anses derfor som viktig.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Innvendige trapper

TG 1

Huset har trapperom som går opp gjennom senter på boligen. Trappen er fra byggeår og har naturlig elde.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører holder noe varierende type og alder. Leiligheter har b-30 dører mot felles areal, med unntak av kjeller som har vanlig furu-dør. Dørene fremstår i normal stand, men bærer preg av normal elde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.

Kjellerleilighet bør få montert b-30 dør hvis leiligheten skal fortsatt benyttes.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

TG 1

Bad ble renoveret etter en oversvømmelse i 2014.

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtrom tapet og takplater.

Overflater Gulv

TG 2

Normal elde og slitasje. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvbelegg er lagt i 2014 iflg eier.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant, Veggmontert toalett, Dusjkabinett bærer preg av normal elde og slitasje. Holder normal god utleie standard.

Ventilasjon

TG 1

Bad har elektrisk vifte.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke utført da det er synlig konstruksjon på baksiden via bod.

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Enkelt og greit vaskerom med 3 vv-tanker og opplegg for vaskemaskin. Det er totalt 3 leiligheter som benytter vaskerom. Fungerer greit til sitt bruk, men fremstår som utdatert.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

Generell

TG IU

Iflg eier er bad renovert i 2001, men konstruksjon mm er av eldre dato. Badet bærer preg av utleie standard og normal elde. Generell tilstand tilsier at noe vedlikehold må forventes.

Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det er våtrom plater på vegg. Alder tilsier generelt at de er i sluttfasen på forventet levetid. Iflg eier er bad trolig utført på 90-tallet.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvbelegg, normal elde og slitasje. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvbelegg og plast sluk. Fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant, Veggmontert toalett, Dusjkabinett bærer preg av normal elde og slitasje. Holder normal god utleie standard. Alder tilsier at noe oppgradering må forventes.

Ventilasjon

TG 2

Bad har en ventil + takvindu som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Bad holder en alder som tilsier at det er i sluttfasen på forventet levetid. Og utføre hulltaking anses derfor som undøvendig.

LOFT > BAD 2

Generell

TG IU

Iflg eier er bad renovert i 2008, men konstruksjon mm er av eldre dato. Badet bærer preg av utleie standard og normal elde. Generell tilstand tilsier at noe vedlikehold må forventes.

Overflater vegger og himling

TG 1

Våtrom tapet, overflater fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv har gulvbelegg. Normal elde og slitasje. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold fra gulv ved terskel til topp slukrist i forhold til referansenivået.

Manglende fall anses ikke som et problem når vann ledes direkte i sluk og det ikke er fare for at vann kan renne ut fra rommet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvbelegg og plast sluk. Fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant, Toalett, Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin i normal stand tatt alder i betraktning.

Ventilasjon

TG 1

Bad har elektrisk vifte og det er mulig å åpne vindu.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Dusjkabinett er montert og dette leder vann direkte i sluk. Erfaringer viser at dette gjør at fukt oppdages sjelden i konstruksjon og det lages derfor normalt ikke hull ved bruk av dusjkabinett. Hvis det blir indikert fukt så lages det hull.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Dusjkabinett er montert og dette leder vann direkte i sluk. Erfaringer viser at dette gjør at fukt oppdages sjelden i konstruksjon og det lages derfor normalt ikke hull ved bruk av dusjkabinett. Hvis det blir indikert fukt så lages det hull.

ETASJE > BAD

Generell

TG IU

Iflg eier er bad renoverert i 2013, men konstruksjon mm er av eldre dato. Badet bærer preg av utleie standard og normal elde. Generell tilstand tilsier at noe vedlikehold må forventes.

ETASJE > BAD 2

Generell

TG IU

Iflg eier er bad renoverert i 2018, men konstruksjon mm er av eldre dato. Badet bærer preg av utleie standard og normal elde. Generell tilstand tilsier at noe vedlikehold må forventes.

Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det er gulvbelegg og våtrom tapet på vegg.

Overflater vegger og himling

Gulvbelegg og våtrom tapet i normal god stand.

Overflater Gulv

TG 2

Normal elde og slitasje. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvbelegg i normal god stand. Dusjkabinett leder vann direkte i sluk og dette gir lite slitasje. Normalt vedlikehold må forventes.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvbelegg og plast sluk. Fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Gulvbelegg og plast sluk. Fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant, Veggmontert toalett, Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin i normal stand.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant og dusjkabinett. Fremstår i normal god stand og holder grei utleie standard.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte i vegg.

Ventilasjon

TG 2

Ventil i vegg. Takstmann anbefaler elektrisk vifte. Uten vifte vil kondensering oppstå.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Dusjkabinett er montert og dette leder vann direkte i sluk. Erfaringer viser at dette gjør at fukt oppdages sjelden i konstruksjon og det lages derfor normalt ikke hull ved bruk av dusjkabinett. Hvis det blir indikert fukt så lages det hull.

ETASJE1 > BAD

Generell

! TG IU

Iflg eier er bad renoverert i 2008, men konstruksjon mm er av eldre dato. Badet bærer preg av utleie standard og normal elde. Generell tilstand tilsier at noe vedlikehold må forventes.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Overflater fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det er våtrom tapet og plater i himling. Normalt vedlikehold iht alder må forventes. Alder er opplyst av eier.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvbelegg. Normal elde og slitasje. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Gulvbelegg og sluk i plast.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Servant, Veggmontert toalett, Dusjkabinett. Bærer noe preg av naturlig elde. Holder generelt normal utleie standard.

Ventilasjon

! TG 2

Ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Dusjkabinett er montert og dette leder vann direkte i sluk. Erfaringer viser at dette gjør at fukt oppdages sjelden i konstruksjon og det lages derfor normalt ikke hull ved bruk av dusjkabinett. Hvis det blir indikert fukt så lages det hull.

ETASJE1 > BAD 2

Generell

! TG IU

Iflg eier er bad renoverert i 2008, men konstruksjon mm er av eldre dato. Badet bærer preg av utleie standard og normal elde. Generell tilstand tilsier at noe vedlikehold må forventes.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Gulvbelegg og våtrom tapet. Bærer preg av normal elde.

Overflater Gulv

! TG 2

Gulv er tekket med gulvbelegg. Bærer preg av normal elde. Manglende fall til gulv, men ikke et problem da vann ledes direkte i sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Gulvbelegg, sluk av plast.

Vurdering av avvik:

- Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant, Dusjkabinett, Opplegg for vaskemaskin. Bærer preg av naturlig elde. Holder normal utleie standard.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Det dusjes direkte i sluk og fukt i konstruksjon er derfor noe mer sjelden. Riskoen er der, men eier/takstmann ser ikke grunn for å lage hull.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Enkelt og greit kjøkken fra Obs Bygg. Iflg eier er kjøkken innredning fra 2005. Kjøkken holder normal god utleie standard med frittstående kjøleskap og komfyr.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

LOFT > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Enkelt-hybel kjøkken / Ikea kjøkken med bord-komfyr, oppvask og kjøleskap. Skrå himling over deler av innredning.

Avtrekk

TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

LOFT > STUE/KJØKKEN 2

Overflater og innredning

TG 2

Ikea kjøkken 2008 modell iflg eier. Kjøkken holder normal utleie standard og bærer preg av naturlig elde. Det er ikke normal komfyr, men hybel komfyr. Alder tilsier at noe oppgradering må forventes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken er preget av normal elde. Det anbefales å etablere en bedre løsning på komfur mm. Normalt vedlikehold må forventes.

Avtrekk

TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Iflg eier er kjøkken handlet på Obs-bygg i ca 2005. Innredning har frittstående kjøleskap og komfyr. Alder tilsier at noe oppgradering må forventes i årene fremover.

Avtrekk

TG 1

Vifte i normal god stand tatt alder i betraktning.

ETASJE > KJØKKEN 2

Overflater og innredning

TG 1

Ikea kjøkken som er fra 2018 iflg eier. Slette dører på innredning og fliser over benkeplate. Rommet mangler dør inn i rommet.

Avtrekk

TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

ETASJE1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Kjøkken har god størrelse, med plass til mindre spisebord. Eier opplyser at innredning er fra 2013

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

ETASJE1 > KJØKKEN 2

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkken fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Eier opplyser at innredning er satt inn i 2008.

Avtrekk

TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

SPESIALROM

ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 3

Enkelt og greit toalett i normal god stand. Rommet holder generelt utleie standard og bærer preg av normal elde.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat : Under 10 000

ETASJE1 > WC

Overflater og konstruksjon

TG 3

Enkelt og greit toalett i normal god stand. Rommet inneholder vask og wc. Bærer preg av normal elde.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Huset har generelt blitt påkostet ved behov og vvs-anlegg har svært varierende alder og kvalitet. Alder tilsier generelt at vedlikehold/oppgraderinger må forventes.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 1

Huset har generelt blitt påkostet ved behov og vvs-anlegg har svært varierende alder og kvalitet. Alder tilsier generelt at vedlikehold/oppgraderinger må forventes.

Ventilasjon

TG 1

Huset er i all hovedsak naturlig ventilert, men enkelte bad har vifte samt kjøkken. Det anbefales generelt å etablere flere vifter på våtrom. God ventilering i kjeller er for øvrig viktig.

Varmtvannstank

TG 1

Huset har totalt 8 vv-tanker. Grunnen til at det er en mer er at 1 kjøkken har egen tank i innredning. Tanker fremstår generelt i normal god stand og det er skrevet årstall på de fleste.

Elektrisk anlegg

TG 2

Det er sikringsskap i alle etasjer. Anlegg holder generelt noe varierende alder og kvalitet. Alt fremstår i normal stand og eier opplyser at det ikke er noe problemer med teknisk anlegg. Det er litt lite strøm lagt inn, men dette er ikke et problem hvis enn er oppmerksom på hva som settes på.

Branntekniske forhold

TG IU

Huset er godkjent for 4 enheter, men har 7 stk. Det er ikke godkjent rømningsvei fra hybler på loft. Hybel i kjeller har ikke B-30 dør. Huset er generelt oppført før det var vanlig med brannseksjoner og bærer noe preg av dette.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Kjeller ligger i stor grad under terreng, Det er normalt steinmasser under boliger i Haugesund, men dette er ikke sikkert.

Drenering

TG 2

Drenering har en alder som tilsier at det har passert forventet levetid og oppgradering bør derfor forventes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Terrengtet faller inn mot grunnmur.
- Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Nedløp bør ledes bortifra grunnmur for å redusere fuktbelastningen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Terrengfall rundt grunnmuren må endres.
- Det bør foretaes terrengjusteringer.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur bærer preg av datidens byggeskikk og normal elde. Alder tilsier generelt at den er moden for vedlikehold/oppgradering.

Terrengforhold

TG 2

Terreng er i stor grad flatt. Kommunen har nylig gravd i gate og dette kan gi bedre avrenning fra eiendommen. Kjellertrapp har naturlig risiko for å samle vann. Det vil være vanskelig å lage fall, men steinmasser med god drenering anbefales.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot huset.

Tiltak

- Det bør foretaes terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår. Dette betyr at selv om vvs i boligen er oppgradert etter byggeår kan det ikke forventes at dette er utført utvendig.

GARASJE

Byggeår

1939

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Garasje har svikt i konstruksjon og bygging av ny garasje anbefales.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Skifertak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Nedløp og beslag

TG 2

Eier opplyser at blikkenslager i ca 2005 gjekk over tak og laget nye beslag på tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Avløp for overvann/nedløp må etableres.

Takkonstruksjon

TG 2

Konstruksjon er fra byggeår og har naturlig elde. Det var ikke naturlig å benytte dampsperre eller sekundær tetting da huset ble bygget. Fuktmerker mm må generelt forventes pga alder på huset. Eier opplyser at det har vært en lekkasje, men denne er utbedret. (Nytt bly ved pipe ble montert)

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 1

Plast fasade fra 60/70 tallet. Fasade bærer generelt preg av naturlig elde fra dette. Platene er i normal stand tatt alder i betraktning, men alder tilsier at den er i sluttfasen på forventet levetid.

Vinduer

TG 2

Det er skiftet en del vinduer på 3 sider av huset. Det skiftet vinduer i perioden 2001-2009. I 2014 ble det montert 4 mot vest og 3 mot nord. Dette ble utført av eier selv. Dette er vinduer i treverk med aluminium beslag. Vinduer mot øst er fra 60/70 tallet og bærer preg av naturlig elde og slitasje. På loft er det rømningsvei via takvindu, men her mangler det stige over og ned fra tak.

Vurdering av avvik:

- Vinduer tar i karmen.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

TG 1

Huset har en felles hoveddør og en dør ut fra kjelleren. Iflg eier ble døren skiftet i 2002. Det er i tillegg en balkongdør over inngangsdør. Alle dørene bærer preg av naturlig elde og bruksslitasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 2

Enkel balkong mot øst med utgang fra trapperom. Balkong holder meget enkel standard og er ikke egnet for lenger opphold. Eiendommen har for øvrig stor tomt som kan benyttes.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg utifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 3

Det er en liten trapp til inngangsdøren og trapp ned til kjellerdøren. Det er sluk i kjellertrapp som må holdes åpen. Rekkverk rundt trapp til kjelleren mangler og dette bør monteres.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom spiler.
- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstillere krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Huset er vedlikeholdt/oppgradert ved behov. Dette har medført at det er benyttet en god del forskjellige produkter i boligen. Leiligheter holder generelt utleie standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater bærer generelt preg av normal elde og bruksslitasje. Enkelte overflater fremstår som moden for oppgradering pga naturlig slitasje.

Tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Etasjeskiller

! TG 3

Huset er tre-konstruksjon og er i all hovedsak fra byggeår. Skjevhet ligger på ca 3 cm pr etasje. Dette er relativt normalt med denne type skjevhet iht alder.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

Skjevhet er iht datidens dimensjonering og byggestandard.

Tiltak

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

Radon

! TG IU

Eier opplyser at han kjøpte måler selv og målte etter radon i kjelleren. Iflg eier var verdier ca 10 % av maks grense og tiltak er derfor ikke nødvendig. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette, men Haugesund er generelt et område med lite radon. Ved utleie skal det i utgangspunktet fremlegges dokumentasjon.

Pipe og ildsted

! TG 2

Det er 2 pipeløp og vedovn i 1 etasje nord og 2 etasje sør. Eier opplyser at det var tidligere 4 vedovner, men 2 av disse er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipeløp går fra kjeller til over tak på huset. Det er totalt 2 pipeløp og disse er delvis innkledd. Naturlig bakkefukt i kjelleren må forventes og alder på pipeløp tilsier at rehab-rør anbefales innvendig i pipeløp.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Rom Under Terreng

! TG 2

Ca halve kjelleren er grovkjeller og har synlig kjellermur. Denne muren trekker naturlig bakkefukt og er iht datidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Da huset ble bygget var det ikke naturlig med dampspærre og naturlig fuktvandring i muren må da forventes. God lufting er generelt viktig av kjelleren. Det er 1 innredet leilighet i kjelleren, denne er ikke byggemeldt.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

! TG 1

Trapperom som går gjennom huset med belegg på trinn. Trappen er fra byggeår og bærer preg av naturlig elde og slitasje. Trappen er allikevel i normal stand tatt alder i betraktning.

Innvendige dører

! TG 1

I leilighetene er det vanlige formpresset dører. Ut mot felles trapperom er det B-30 dører. Leilighet i kjeller er for øvrig den eneste vanlige døren uten B-klasse. Dører fremstår som noe varierende, men holder normal god utleie standard.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Det er generelt kobber rør i huset. vvs holder generelt varierende alder og kvalitet. Iflg eier holder ca 1/2 anlegget alder fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

! TG 2

Det er både plast og soil avløp i boligen. Avløp er delvis synlig i kjelleren, men er for øvrig i stor grad skjult. Alder på anlegg tilsier generelt at noe oppgradering må forventes i årene fremover.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 1

Huset er i all hovedsak naturlig ventilert.

Varmtvannstank

TG 2

Det er totalt 5 stk 200 liters tanker. Det er for øvrig 2 mindre tanker tilhørende på loft. Det er i leiligheten i 2 etasje mot nord en ekstra hjelpetank i kjøkken innredning. De fleste vv-tankene er skiftet i 2014/15. Den eldste er fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Vv-tank i kjøkken innredning er generelt ikke anbefalt pga skader som kan oppstå ved lekkasje. Dette er for øvrig ikke et problem før en evt lekkasje. I kjelleren er 5 av vv-tankene plassert, men kun de som er på vaskerom har sluk under tank.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 1

Huset har 6 sikringskap. Det er 25 amp sikringer på leiligheter. Dette er generelt i nedre kant på hva som bør være, men fungerer greit.

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iflg eier er alt elektrisk utført av Person Elektro.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det utføres generelt jevnt elektro arbeid.
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?
Nei Kan ikke huske når tilsyn sist var.
4. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
5. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei
6. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
7. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei

8. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
9. 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?
Takstmann Anbefaler generelt at El-kontroll utføres med jevne mellomrom på utleie hus.

Branntekniske forhold

TG 1

Det er røykvarsler som er koblet internt i huset, men er ikke tilkoblet brannvesen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Det er rikelig med brannslukkere plassert rundt i boligen.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei brannslukkerutstyr holder generelt varierende alder.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Huset står sannsynligvis direkte på fjell.

Drenering

TG 2

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Terrenget faller inn mot grunnmur.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Terrengefall rundt grunnmuren må endres.
- Det bør foretaes terrengjusteringer.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

Alder på drenering tilsier generelt at det har passert forventet levetid.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i natursteinsmur. Muren bærer generelt preg av naturlig elde og slitasje. Alder tilsier generelt at vedlikehold/oppgradering må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert utvendig fuktsikring og klemlist på rundt grunnmuren.

Tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas lokal utbedring.

Terrengforhold

TG 2

Terreng er generelt flatt rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot huset.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør foretaes terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Arealer

Flermannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Kjeller	134	60	74	Trapperom , Gang , Gang 2, Bad , Vaskerom , Gang 3, Soverom , Stue/kjøkken	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Bod 6, Bod 7, Bod 8
Etasje	140	140	0	Trapperom , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad , Gang 2, Kjøkken 2, Stue 2, Soverom 3, Wc , Bad 2	
Etasje1	140	140	0	Trapperom , Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Stue , Gang 2, Kjøkken 2, Wc , Soverom 3, Bad 2, Stue 2	
Loft	52	52	0	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Gang 2, Soverom , Bad 2, Stue/kjøkken 2	
Sum	466	392	74		

Tegningsgrunnlag

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke fullt ut med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra gjeldende byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	18	0	18		
Sum	18	0	18		

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra gjeldende byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
29.9.2021	Fredrik Alsaker	Takstmann	400 44 478
	Jan Peter Aardalsbakke	Kunde	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	31	209		0	702.7 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Wergelands gate 20

Hjemmelshaver

Aardalsbakke Edel Lütcherath, Aardalsbakke Jan Peter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like øst for Haugesund Sykehus og har kort vei til butikk, skoler mm.

Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. (I enkelte tilfeller er dette septiktank som tømmes av kommunen)

Regulering

Det er ikke kontrollert hva område er regulert for. Dette fremgår normalt av prospekt. Men nettsider som f eks: <https://kommunekart.com/> kan benyttes.

Om tomten

Eiendom er pent opparbeidet med hage, prydbusker mm. Eiendommen fremstår generelt som velholdt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 760 000	2001

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller

alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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