

# Tilstandsrapport

📍 Håvikvegen 69 , 4265 HÅVIK

📖 KARMØY kommune

# Gnr. 95, Bnr. 17

Areal (BRA): Enebolig 169 m<sup>2</sup>



Befaringsdato:

Rapportdato: 14.10.2021

Oppdragsnr: 10698-3001

Referansenummer: TZ6461

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport  
14.10.2021

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.

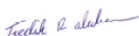
## Norsk takst

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

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

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

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

Signatur:   
Fredrik R. Alsaker

Fredrik Alsaker  
Uavhengig Takstmann  
14.10.2021 | HAUGESUND

**Takstmann Alsaker**  
Skeisvold 34  
400 44 478

**Rapportansvarlig**  
Fredrik Alsaker  
Uavhengig Takstmann  
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 fremstår som et lyst og trivelig hus. Det ligger på en høyde som gir ekstra gode solforhold og god utsikt. Huset er en enebolig, men det er satt opp en vegg i enden på kjellertrappen. Det gjør at det fremstår som en tomannsbolig. Huset oppfyller ingen krav til dette og det må generelt forventes at huset tilbakeføres som enebolig eller enebolig med hybel. Generell alder på huset tilsier for øvrig at det må forventes vedlikehold/oppgradering innvendig og utvendig i årene fremover.

## Enebolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fasade med liggende kledning og listverk i treverk. Kjeller er i plasstøpt betong. Huset fremstår generelt som godt vedlikeholdt, men bærer preg av naturlig elde og slitasje.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Huset bærer noe preg av naturlig elde og at huset er et utleiehus. Kjøper må generelt forventes å friske opp de fleste fasader. I de fleste rom vil maling kunne være det eneste som er nødvendig.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Huset har 2 våtrom. I dag er begge bad, men bad i kjeller fremstår mer som et vaskerom som er omgjort til bad. Begge rommene bærer preg av naturlig elde. Alder på våtrom tilsier generelt at de er i slutfasen på forventet levetid.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som utdatert og en ny og mer moderne innredning anbefales.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Huset ligger på en liten topp, men det er noe nivå forskjell på selve tomten. Innkjørsel er gruset, men det anbefales at denne asfalteres.

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	78	60	18
1 etasje	91	86	5
<b>Sum</b>	<b>169</b>	<b>146</b>	<b>23</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

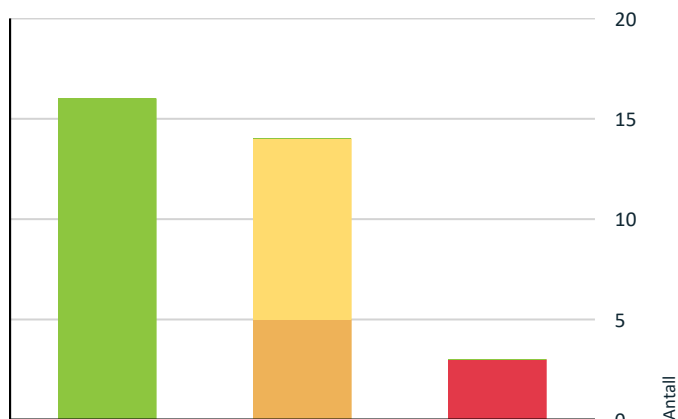
[Gå til side](#)

### Enebolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

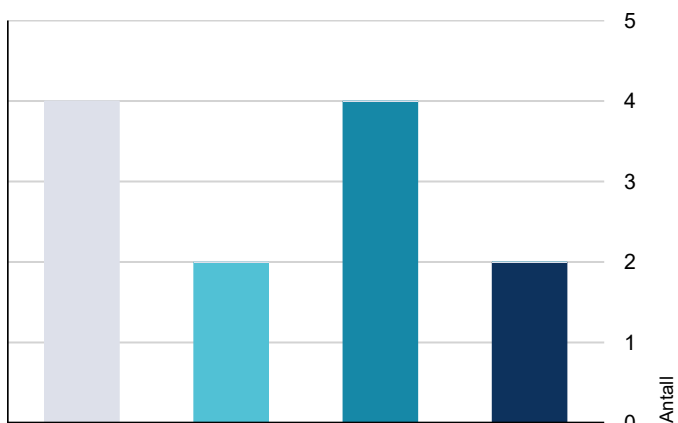
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever 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 fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

## Kostnadsestimater for tiltak



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



##### Våtrom >Generell > Bad

[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 : 100 000 - 300 000



##### Våtrom >Generell > Bad

[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 : 100 000 - 300 000

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



##### Kjøkken >Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



##### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Kostnadsestimat : Under 10 000



##### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat : Under 10 000



##### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

### ! 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 > Takkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.

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

Det er påvist andre avvik:

### ! Innvendig > Etasjeskiller [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 10mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Åpninger i rekkverk er større en dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Terrenget faller inn mot grunnmur.  
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Terreng faller inn mot bygning.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1992

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Betongtakstein fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tak har en alder som tilsier at det har passert 50 % av forventet levetid.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### Nedløp og beslag

TG 2

#### 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

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

### Takkonstruksjon

TG 2

W-takstoler i tre, luke m stige til kaldloft. Fremstår i normal god stand. Ventil i gavl, mangler netting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Fuktmerker rundt ventiler, dette er relativt normalt i alle hus og skyldes normalt kondens.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende kledning. Fasade er malt i 2021 og fremstår generelt i normal god stand tatt alder i betraktning.

### Vinduer

TG 2

Vinduer er generelt i normal god stand. Alle vinduer som ble testet fungerte greit på befaring. Noe smøring/ normalt vedlikehold må forventes. Vindu på bad i 1 etasje er av en tilstand som tilsier at det bør skiftes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Det er registrert et vindu som er litt dårlig og et vindu i trapp som har punktert glass.

#### Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det er registrert vindu som er punktert og kjeller vinduer i stuen ligger noe tett på terreng. Alder på vinduer tilsier generelt at noe utskiftning må forventes i årene fremover.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Dører

TG 2

Huset har totalt 4 dører. Terrassedøren er skiftet i 2021 og fremstår i normal god stand. Resten av dørene er av en alder og tilstand som tilsier at noe utskiftning må forventes i årene fremover. Det bør for øvrig etableres et trinn utenfor terrassedøren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert en del rust på enkelte dører og alder tilsier generelt at oppgradering må forventes.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 3

Stor og solrik terrasse med utgang fra stue. Rekkverk er kun 76 cm høyt, men kun i enkelte områder er høyde over 50 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er ikke montert rekkverk.



# Tilstandsrapport

## Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

## Utvendige trapper

TG 1

Det er trapp med 10 trinn og rampe til hoveddøren. Det er også trapp ned til kjellerdøren. Trapp bærer generelt preg av byggeår og normal elde. Det er opplyst at det var en reklamasjon sak etter byggearbeid på nabo tomt og i den anledning ble det laget en ny mur/trapp til kjelleren.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 1

I kjeller er det benyttet panel og tapet. Huset for øvrig er i all hovedsak tapesert. Overflater fremstår generelt som i normal god stand tatt alder i betraktning. TAKSTMANN anbefaler generelt at overflater oppgraderes til dagens standard.

### Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i treverk. Det er målt med laser på listverk for å kontrollere skjevhet. Etasjeskille fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Hvis det skal legges nytt gulv må alltid krav til underlag sjekkes.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 10mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

Det er relativt normalt med skjevhet på 10-20 mm. Dette er i liten grad merkbart. På en ny bolig er det normalt 10mm og dette øker normalt med 0,5mm årlig. (Basert takstmann sin erfaring).

## Radon

TG IU

Det er ikke utført radon måling. Radon er generelt ikke et problem på Haugalandet, men det kan allikevel oppstå i enkelte områder. Kun boliger som benyttes til utleie har krav om måling. Takstmann leier ut måler hvis dette er ønskelig å få undersøkt.

## Pipe og ildsted

TG 1

Pipeløp og vedovn fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Det er montert vedovn i stue. Eier opplyser: Feier som var på befaring godkjente pipe/vedovn i 2020.

## Rom Under Terreng

TG 1

Det er svært lite fukt registrert i konstruksjon. Kjeller fremstår som tør og fin. Det er allikevel knyttet en naturlig risiko med å ha bolig under terreng.

## Innvendige trapper

TG 2

Det er lakkert trapp som går ned til kjeller. Det er her satt opp en vegg som gjør at trapp kun går til trapperom/bod. Trappen fremstår i normal stand, men bærer preg av naturlig elde.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større en dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Åpning i rekkverk er 10,5 cm. Første del av rekkverk går mot vegg/etasjeskille og avvik anses så lite at det er ubetydelig.

#### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

## Innvendige dører

TG 1

Hvite slette dører som fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Noe mindre bruksmerker må generelt forventes.

## VÅTROM

### KJELLER > BAD

#### Generell

TG 3

Rommet er trolig bygget som et vaskerom, men er omgjort til bad når kjeller ble tatt i bruk som en sokkel-leilighet. På bad er det plassert 2 vv-tanker, dusj, vask, utslag-vask og wc. Det er ventilasjon i himling og elektrisk vifte i vegg. Det er i tillegg vindu i rommet som kan benyttes for ekstra lufting. Generell alder tilsier at rommet er i sluttfasen på forventet levetid og oppgradering må derfor forventes.

# Tilstandsrapport



## 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, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

## 1 ETASJE > BAD

### Generell

TG 3

Bad bærer generelt preg av naturlig elde og slitasje. Badet fungerer greit til sitt bruk, men anses som utdatert. Selv om bad fungerer greit gis alle bad bygget før 1997 Tg 3. Rommet inneholder vask, wc, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. Gulv mangler fall til sluk og ved renovering må dette etableres. Pr dags dato anses dette ikke som et problem da vann ledes direkte i sluk fra dusjen. Det er ikke 2,5 cm oppkant på gulvbelegg. Tapet er for øvrig noe slitt og har løsnet noe.



## 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, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

## KJØKKEN

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 1

Enkelt ultipte kjøkken som er plassert i stue. Innredning bærer noe preg av naturlig elde. Noe bruksmerker er registrert i skuffer og skap.

### Avtrekk

TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Enkel og grei kjøkken innredning. Kjøkken bærer generelt preg av å være fra 90-tallet og holder enkel standard.

## Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del fukt skader på skapdører. Generell tilstand/alder tilsier at innredning er moden for utskiftning/oppgradering.

## Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Avtrekk

TG 1

Kjøkken vifte er en del av boligens ventilasjon system. Det ligger sentral på loft og denne går også til våtrom. Vifte har noe trekk, men kunne vært bedre.

## SPESIALROM

## KJELLER > WC

### Overflater og konstruksjon

TG 1

Enkelt og greit toalett i normal god stand. Rommet inneholder frittstående wc og enkel vask. Det er satt inn en luke i vegg. Det er opplyst at det ble forsøkt å henge opp en hylle. i den anledning ble det laget et hull i vann ledningen og dette ble utbedret med å lage denne luken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## Vannledninger

TG 1

Huset har vannrør i kobber. Rørene er i all hovedsak skjult i vegger og himling og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

## Avløpsrør

TG 2

Avløpsrørene som er synlig er i plast. Det er relativt begrenset undersøkelses muligheter for det meste er skjult i vegger og himling. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Avløp er i hovedsak skjult.

### Tiltak

- Det må foretaes nærmere undersøkelser.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Andre tiltak:

## Ventilasjon

TG 2

Huset er i hovedsak naturlig ventilert, men våtrom har mekanisk trekk. Det står ventilasjon på loft som styres via kjøkken vifte. På kryploft er det ventil i gavl, men denne mangler netting.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

### Tiltak

- Det må foretaes tiltak for å lukke avviket.

Ventiler må generelt kontrolleres for netting. Det det mangler må dette monteres.

**Kostnadsestimert : Under 10 000**

## Varmtvannstank

TG 2

Huset har 2 varmtvannstanker. Begge er plassert på bad kjeller. Tank nr 1 er på 200 liter og tank nr 2 er på ca 50 liter.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Den lille tanken har en del rust og fremstår generelt som slitt. vv-tank har generelt en alder som tilsier at den er i sluttfasen på forventet levetid.

### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

**Kostnadsestimert : Under 10 000**

## Elektrisk anlegg

TG 1

Huset har 2 elektriske skap. Det er en til hver etasje og det er strømmåler på hver etasje. Det er normalt mulig å fjerne 1 måler hvis strømledning går via et skap til skap nr 2.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport?  
**Nei**
2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
**Nei**
3. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?  
**Nei**
4. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
5. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?  
**Nei**
6. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?  
**Nei**
7. Er kabelinnføringer og hull uttettet?  
**Nei**
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
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?  
**Sikringskap fremstår i normal god stand. Alt som er testet fungerer greit på befaring, med unntak av 1 vifte på bad kjeller. Pga ventilasjon er det i utgangspunktet ikke behov for denne.**

## Branntekniske forhold

TG 1

Huset er innredet som tomannsbolig. Dette er ikke huset godkjent med og har ingen tekniske krav oppfylt for dette. Det må etableres dør eller fjernes 1 vegg i kjelleren slik at huset igjen kan benyttes som en enebolig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

! TG 1

Byggegrunn er ikke synlig, men målinger utført i boligen tilsier generelt at huset står på stabile masser. (Dette er generelt normalt på Haugalandet.) Det er opplyst at det var en forsikringsak pga arbeid på nabo eiendom, men det er ikke registrert avvik pga dette.

### Drenering

! TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal elde og slitasje. Terreng heller ned mot bolig og videre nedover terreng.

#### Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

### Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Huset er bygget med mur i betong. Det er noe begrenset undersøkelses muligheter pga fasade og terreng. Grunnmur fremstår generelt i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

#### Tiltak

- Det må foretaes tiltak for å lukke avviket.

Det er synlig fuktsikring rundt boligen, men denne mangler topplisten. Denne må monteres for å forhindre vann renner ned bak fuktsikring.

**Kostnadsestimert : 10 000 - 50 000**

### Forstøtningsmurer

! TG 1

Enkel støttemur ved kjellertapp. Fremstår i normal god stand. Denne er laget etter byggeår og var en forsikring sak.

### Terrengforhold

! TG 2

Det er ikke registrert at overflate vann er et problem på befaring. Vann renner i hovedsak naturlig vekk fra boligen. Oppsiden av huset har noe fall mot bolig, men anses ikke som problem.

#### Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

#### Tiltak

- Det bør foretaes terrengjusteringer.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

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.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	78	60	18	Gang , Bad , Stue/kjøkken , Wc , Soverom	Bod , Bod Hoveddel
1 etasje	91	86	5	Gang , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2 , Bad	Bod
<b>Sum</b>	<b>169</b>	<b>146</b>	<b>23</b>		

### Kommentar

Selv om huset er innredet som en tomannsbolig er det vurdert som en enebolig.

### Tegningsgrunnlag

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke 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

Vindu på soverom i kjeller har ikke tilstrekkelig dagslys.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	95	17		0	513.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Håvikvegen 69

### Hjemmelshaver

Matland Bjørn Sigve, Matland Jan Åge

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Huset ligger på toppen av byggefelt i barnevennlige omgivelser på Håvik.

### 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

Tomten er greit opparbeidet, men bærer noe preg av å være benyttet til utleie. Noe opparbeidelse bør derfor forventes.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2013	Skifteoppgjør

## 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 brukeren 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### Tilleggsundersøkelser

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og 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/](http://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](http://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](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon