

Tilstandsrapport

📍 Årabrottsvegen 15 B, 5515 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 22, Bnr. 351

Areal (BRA): Enebolig 202 m²



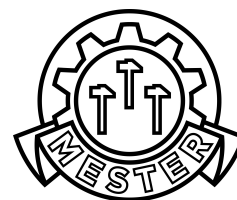
Befaringsdato: 06.06.2022

Rapportdato: 08.06.2022

Oppdragsnr: 20474-1397

Referansenummer: OQ1022

Autorisert foretak: TM Taksering AS



Gyldig rapport
08.06.2022

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.



Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstmann
08.06.2022 | HAUGESUND

TM Taksering AS

Bjørnsøns gate 23
476 75 131

Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstmann
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 BYGNINGSELEN 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig opprinnelig oppført i 1900, men påbygget i 56 og oppgradert på tidlig 80-tall og også i nyere tid. Oppført på grunnmur/ringmur i betong, sparesteinsmur og også noe lødd stein. Betonggulv. Yttervegger i tømret utførelse for opprinnelig del fra 1900, og tradisjonelt bindingsverk for det resterende av boligen. Etasjeskilere i tre. Saltak i trekonstruksjon som er utvendig tekket med glassert tegltakstein.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold, men også enkelte oppgraderinger i forhold til alle registrerte avvik.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket har enkelt mulighet for besiktigelse fra bakkenivå. Tekking er i glasert teglstein som er blitt installert i 2005.

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Renner er heller ikke kontrollert for lekkasjer da det var fint være på befaringsdagen. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre for påbygg og tømmer for opprinnelig del av boligen. Yttervegger er utvendig kledd med trepaneler av nyere dato. Huset er også nymalt i 2019.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Saltak i trekonstruksjon.

Ingen indikasjoner på sopp, råte eller vanninntrengning. Konstruksjonen er tørr. Det er indikasjoner på borebiller konstruksjonen. Det er ferskt boremel på loft. Enkelte av knevegger er besiktiget, og også her er konstruksjonen tørr.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert ihht gjeldende regler for oppføringstidspunktet. Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. Det kan forøvrig påregnes noe justering av enkelte av vinduene. Det er også registrert punkterte ruter enkelte steder.

Vinduer i denne boligen er skiftet ved behov, og det er vinduer fra tidlig 80-tall, og 2000 tall og nyere.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

Terrasser i tre, spaltedekke. Rakkverk i tre.

Utvendige trapper i betong. Normale rissdannelser. Dette vil utløse noe oppgradering og vedlikehold.

Terrasse er delvis overbygget med reisverkskonstruksjon i tre med glass på tak, og skyvedører i front og side. Dette er i god stand, og har normal slitasje.

Hage fremstår som parkmessig og er godt vedlikeholdt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er laminerte flater pop gulv, men det er også lakkerte furugulv.

Vegger er tapetserte flater, men også synlig tømmer og malte treverk.

Him,inger består av malte trepaneler og takess

Beskrivelse av eiendommen

plater.

Det er slitasje som er synlig, mens ette vurderes til å ikke være over normal slitasje. Evt oppgradering/oppussing må vurderes utfra eget behov.

Overflater i bodrom er uferdige, og det gjenstår noe arbeider i forhold til takvinduer som er fjernet.

Isolert etasjeskiller fra byggeåret.

Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er lite radon stråling. ihht til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Vedovn installert begge stuer. Vedovner er begge av nyere dato.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er påsatt pipebeslag i 2012.

Kjeller er kun grovkjeller, og kan heller ikke brukes som annet.

Det ble ikke registrert særlige problemer med fukt i kjeller på befaringsdagen grunnet dagens bruk.

Det er mye lagret i kjeller på befaringsdagen og alle overflater er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon i sin helhet.

Det er normalt med noe fuktinnslag i nedre del av grunnmur og i kjellergulv.

Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden.

Bruken av kjeller vil ha betydning for hvor jøye fuktinnslag som skal tolereres.

Kjellere i hus bygget før 1965 er ikke konstruert for innredning.

Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at det tidvis kan komme noe fukt inn i kjeller.

Krypekjeller er ikke tilgjengelig på denne boligen da det ikke er tilkomst.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Trapper er fra hhv byggeår, 1900 og 1950-tallet-

Innvendige dører i heltre, fyllingsdører. Stor del av innerdører i denne boligen er i original

utførelse, og er i god stand, alder tatt i betraktning.

Det kan påregnes enkelte tiltak gjeldende i bodrom i denne boligen, da det fremstår til å gjenstå arbeider her. Dette gjelder generelt alle bodrom, burde i 1 og 2 etasje.

VÅTROM

Bad

Baderommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Hulltaking er ikke utført da det er tømret vegg i tilstøtning baderommet. Aktuelle og tilgjengelige steder er fuktmålt, uten at dette ga utslag av betydning.

Det er dusjet i kabinett på baderommet, og dette har liten belastning på gulv og vegger. I forhold til alder på baderommet kan det forventes at det vil finnes avvik i vegg og gulv av noe slag.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Benkeplate i laminert spon.

Det er integrert oppvaskmaskin, kjøøl/frys, platetopp og komfyr.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år. Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Det er lakkerte furugulv og ellers tapetserte overflater på vegger, malte tak.

Det er installert gulvmontert toalett og vegghengt vask med blander.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er også fortsatt rør i soil(metall) i drift.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Det er installert 120l bereder av merke oso i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler.

Det er underfordelingstavle ved trappen mot nord.

Brannvarsler og slukkeapparat.

Slukkeapparater må erstattes om disse er 10 år eller eldre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser og kult. .

Det er kun drenerende masser rundt denne boligen. Ingen tegn til fuktsikring.

Problemet med denne type fuktsikring er at effekten av drenerende masser reduseres over tid.

Grunnmur i plass-støpt betong, sparesteinsmur mens også noe lødd stein. Betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser og kult.

Det er forstøtning i betong ved kjellertrappen.

Det er ingen særlige avvik i fallforhold til bygning. flatt terreng.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Bakkenettet i denne boligen er skiftet i nyere tid og er relativt nytt.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Uteområder fremstår som o de er meget godt vedlikeholdt.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	118	96	22
Loft	84	74	10
Sum	202	170	32

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

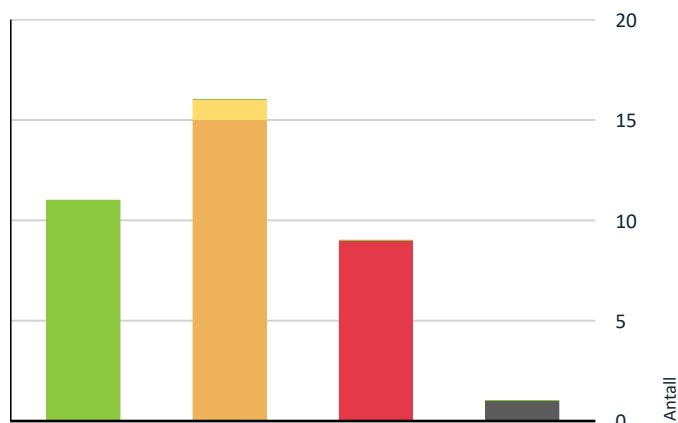
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

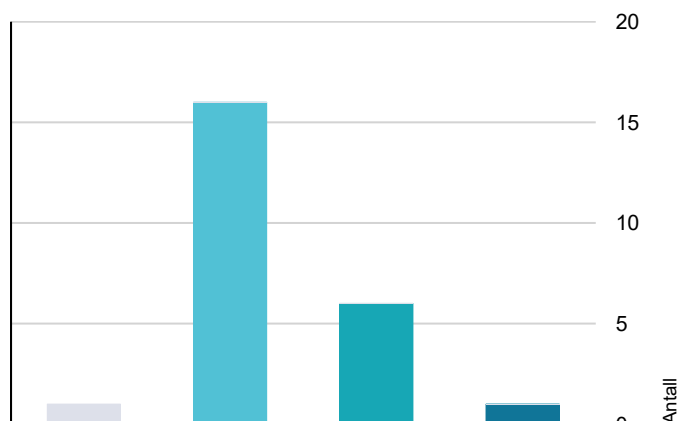
Fordeling av tilstandsgrader



- 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
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er noe råte i karm på terrassedøren i nedre del. Enkelte dører er også Tildels strie og åpne/lukke.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i kjellertrappen.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i etasjeskiller i denne boligen, og det er enkelte steder registrert skjevheter på over 20 mm på loft. Dette vil ikke ha betydning for byggets bæreevne, men er relativt normalt i en slik eldre konstruksjon. Også stedvis knirk. Det er synlige forekomster av borebiller i treverk i kjeller.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist andre avvik:



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Automatsikringer og AMS strømmåler.
Det er underfordelingstavle ved trappen mot nord.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
Det er betydelig riss i denne muren som vil utløse utbedig evt utskifting.
MÅnglende rekkverk på denne muren er omtalt under utvendige trapper tidligere i rapport.



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Eldre takkonstruksjoner er generelt dårlig ventilert i forhold til en moderne konstruksjon.
Det er noe fuktskjolder ved pipegjennomføring, men dette var tørt på befaringsdagen. Det er installert pipåbeslag som er av nyere dato.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist punkterte ruter på soverom i 1 etasje, eldre kjøkken i 1 etasje og også enkelte vinduer i 2 etasje mot nord.

Det kan også være at enkelte vinduer ikke fremstår som punkterte før om morgenen, og at det derfor kan være andre vinduer som også er punktert.

Noe tegn til innvendig kondensering på enkelte vinduer, hovedsakelig på soverom.

Enkelte av vinduene som er testet er noe strie og åpne.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad



Kostnadsestimat : Under 10 000



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

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er synlige riss i pipen på kaldloft. Det er også sotrenninger på begge pipeløp, dette også på loft.
Det er synlige feieluker på loft, og disse har ikke ildfast plate under.



Kostnadsestimat : Under 10 000



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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dagens krav for høyder er 90cm, og åpninger skal ikke overskride 10 cm.



Kostnadsestimat : Under 10 000



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

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



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avvik satt grunnet gjenstående arbeider og uferdiget oppbygging.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er registrert noe svell i bunnplate på skrog for oppvaskkum. Det kan og påregnes noe innjustering av fronter.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Utløp for lufting er underdimensjonert i forhold til det som er kravet idag på 110mm.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkobling bør skje via fast punkt eller vedlikeholdsbytter.

Det er sluk i rommet, men det er skader i gulv som utgjør at dette rommet ikke er konstruert som et våtrom med tanke på lekkasje.

Sluket er i soil av eldre type, og denne må skiftes.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er registrert enkelte riss i mur. Det er også slitasje i innvendig forstøtningsmur av tegl i kjeller.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Enkelte stedvise rissdannelse, men ingen betydelige som var synlig på befaringsdagen.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! 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.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1900

Kommentar

Boligen er også påbygget/oppgradert på 50 og 80 tallet.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Taket har enkelt mulighet for besiktigelse fra bakkenivå. Tekking er i glasert teglstein som er blitt installert i 2005.

Alder: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, nedløp og beslag i metall.

Fall på renner er ikke kontrollert. Renner er heller ikke kontrollert for lekkasjer da det var fint være på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre for påbygg og tømmer for opprinnelig del av boligen. Yttervegger er utvendig kledd med trepaneler av nyere dato. Huset er også nymalt i 2019.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Saltak i trekonstruksjon.

Ingen indikasjoner på sopp, råte eller vanninntrengning.

Konstruksjonen er tørr.

Det er indikasjoner på borebiller konstruksjonen. Det er ferskt boremel på loft.

Enkelte av knevegger er besiktiget, og også her er konstruksjonen tørr.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere

undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.

Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Eldre takkonstruksjoner er generelt dårlig ventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

Det er noe fuktskjolder ved pipegjennomføring, men dette var tørt på befaringsdagen. Det er installert pipæbeslag som er av nyere dato.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ventilering av evt forbedres ved og etablere ventiler i gavler.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Vinduer

! TG 2

Vinduer i tre med trekarm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt. Det kan forøvrig påregnes noe justering av enkelte av vinduene. Det er også registrert punkterte ruter enkelte steder.

Vinduer i denne boligen er skiftet ved behov, og det er vinduer fra tidlig 80-tall, og 2000 tall og nyere.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist punkterte ruter på soverom i 1 etasje, eldre kjøkken i 1 etasje og også enkelte vinduer i 2 etasje mot nord.

Det kan også være at enkelte vinduer ikke fremstår som punkterte før om morgenen, og at det derfor kan være andre vinduer som også er punktert.

Noe tegn til innvendig kondensering på enkelte vinduer, hovedsakelig på soverom.

Enkelte av vinduene som er testet er noe strie og åpne.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- 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.

Påregnelig med tiltak for at avvik kan lukkes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 3

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjonstestet og de fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er noe råte i karm på terrassedøren i nedre del.
Enkelte dører er også Tildels strie og åpne/lukke.

Tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Det kan påregnes noe utbedringer av dører/karmer med råteskader.
Det kan også påregnes justeringer av enkelte dører.
Utskifting av enkelte dører kan heller ikke utelukkes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Terrasser i tre, spaltedekke. Rekkverk i tre.

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trapper i betong. Normale rissdannelser. Dette vil utløse noe oppgradering og vedlikehold.
Terrasse er delvis overbygget med reisverkskonstruksjon i tre med glass på tak, og skyvedører i front og side. Dette er i god stand, og har normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i kjellertrappen.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kravet for montering av rekkverk melder seg når det er over 0,5m til underliggende terreng.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre utvendige forhold

TG 1

Hage fremstår som parkmessig og er godt vedlikeholdt.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Det er laminerte flater på gulv, men det er også lakkerte furugulv.
Vegger er tapetserte flater, men også synlig tømmer og malte treverk.
Himlinger består av malte trepaneler og takess plater.

Det er slitasje som er synlig, mens ette vurderes til å ikke være over normal slitasje.
Evt oppgradering/oppussing må vurderes utfra eget behov.
Overflater i bodrom er uferdige, og det gjenstår noe arbeider i forhold til takvinduer som er fjernet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Isolert etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert skjevheter i etasjeskiller i denne boligen, og det er enkelte steder registrert skjevheter på over 20 mm på loft.
Dette vil ikke ha betydning for byggets bæreevne, men er relativt normalt i en slik eldre konstruksjon. Også stedvis knirk.
Det er synlige forekomster av borebiller i treverk i kjeller.

Tiltak

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

Det kan påregnes tiltak i forhold til bekjempelse av borebiller i treverk. Relativt enkelt og behandle.

Radon

TG 2

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er lite radon stråling. ihht til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Vedovn installert begge stuer. Vedovner er begge av nyere dato.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Det er påsatt pipebeslag i 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er synlige riss i pipen på kaldloft. Det er også sotrenninger på begge pipeløp, dette også på loft.
Det er synlige feieluker på loft, og disse har ikke ildfast plate under.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er en anbefaling om at det bør monteres ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det kan påregnes tiltak vedrørende påviste avvik.
Om pipen ikke er innsatt med nytt rørkrør må alle fire sider være tilgjengelige for kontroll.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 3

Kjeller er kun grovkjeller, og kan heller ikke brukes som annet.
Det ble ikke registrert særlige problemer med fukt i kjeller på befaringsdagen grunnet dagens bruk.
Det er mye lagret i kjeller på befaringsdagen og alle overflater er derfor ikke tilgjengelige for inspeksjon i sin helhet.
Det er normalt med noe fuktinnslag i nedre del av grunnmur og i kjellergulv.
Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden.
Bruken av kjeller vil ha betydning for hvor jøye fuktinnslag som skal tolereres.

Kjellere i hus bygget før 1965 er ikke konstruert for innredning.

Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at det tidvis kan komme noe fukt inn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist andre avvik:

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- 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 lukke avviket.

Tiltak vedrørende redreting rundt boligen kan ikke utelukkes.
Vedrørende andre avvik er dette grunnet materialer er noe fuktige på grunn av fuktig miljø i kjeller.
Bedre ventilering kan påregnes på grunn av dette.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Krypkjeller

TG IU

Krypkjeller er ikke tilgjengelig på denne boligen da det ikke er tilkomst.

Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Innvendig trapp i tre fra byggeåret. Trapper er fra hhv byggeår, 1900 og 1950-tallet-

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Dagens krav for høyder er 90cm, og åpninger skal ikke overskride 10 cm.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Skal det barn i huset anbefales det og utbedre avvik.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i heltre, fyllingsdører. Stor del av innerdører i denne boligen er i original utførelse, og er i god stand, alder tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold

TG 2

Det kan påregnes enkelte tiltak gjeldende i bodrom i denne boligen, da det fremstår til å gjenstå arbeider her. Dette gjelder generelt alle bodrom, burde i 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avvik satt grunnet gjenstående arbeider og uferdighet oppbygging.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

TG 3

Baderommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Alder: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke utført da det er tømret vegg i tilstøtning baderommet. Aktuelle og tilgjengelige steder er fuktmålt, uten at dette ga utslag av betydning.

Det er dusjet i kabinett på baderommet, og dette har liten belastning på gulv og vegger.

I forhold til alder på baderommet kan det forventes at det vil finnes avvik i vegg og gulv av noe slag.

Alder: 1990

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert oppvaskmaskin, kjøll/frys, platetopp og komfyr. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe svell i bunnplate på skrog for oppvaskkum. Det kan og påregnes noe innjustering av fronter.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Ventilator er funksjonstestet og den fungerer som tiltenkt.

SPEIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Det er lakkerte furugulv og ellers tapetserte overflater på vegger, malte tak.
Det er installert gulvmontert toalett og vegghengt vask med blander.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kan også påregnes etablering av spalte under døren for tilluft.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

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 siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er også fortsatt rør i soil(metall) i drift.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Utløp for lufting er underdimensjonert i forhold til det som er kravet idag på 110mm.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Ventilasjon

TG 2

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmesentral

TG 1

Det er installert luft/luft varmpumpe i denne boligen.

Alder: 2019

Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 2

Det er installert 120l bereder av merke oso i denne boligen.

Alder: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkobling bør skje via fast punkt eller vedlikeholdsbytter.

Det er sluk i rommet, men det er skader i gulv som utgjør at dette rommet ikke er konstruert som et våtrom med tanke på lekkasje. Sluket er i soil av eldre type, og denne må skiftes.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 3

Automatsikringer og AMS strømmåler.

Det er underfordelingstavle ved trappen mot nord.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Ukjent.

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ukjent Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for eventuelle arbeider.

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

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger elkontroll som er 5 år eller nyere.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

! TG 3

Brannvarslere og slukkeapparat.

Slukkeapparater må erstattes om disse er 10 år eller eldre.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 2

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser og kult. .

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Det er registrert enkelte riss i mur. Det er også slitasje i innvendig forstøtningsmur av tegl i kjeller.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det kan påregnes tiltak for utbedring og generelt vedlikehold.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Drenering

! TG 3

Det er kun drenerende masser rundt denne boligen. Ingen tegn til fuksikring.

Problemet med denne type fuksikring er at effekten av drenerende masser reduseres over tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

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.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur i plass-støpt betong, sparesteinsmur mens også noe lødd stein. Betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser og kult.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Enkelte stedvise rissdannelser, men ingen betydelige som var synlig på befaringsdagen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Forstøtningsmurer

! TG 3

Det er forstøtning i betong ved kjellertrappen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er betydelig riss i denne muren som vil utløse utbedig evt utskifting.

MAnglende rekkverk på denne muren er omtalt under utvendige trapper tidligere i rapport.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold

! TG 1

Det er ingen særlige avvik i fallforhold til bygning. flatt terreng.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Bakkenettet i denne boligen er skiftet i nyere tid og er relativt nytt.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Andre tomteforhold

! TG 1

Uteområder fremstår som o de er meget godt vedlikeholdt.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	118	96	22	Vindfang , Gang , 2 stuer , Kjøkken , Soverom , Wc , Byslag	Lager/gang, Boder
Loft	84	74	10	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue	Boder/kott
Sum	202	170	32		

Kommentar

Arealmålingene i denne rapporten målsetter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014". Retningslinjene har NS-3940, 2012 som et utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller ved verdisetning av boliger. Ved motstrid mellom NS-3940, 2012, og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger - 2014" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.

Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen. Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør om rommet kan defineres som enten P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse.

Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen. Arealberegningene tar heller ikke hensyn til om de enkelte rom trenger oppussing osv. Beregningen er utført uten desimaler. På grunn av dette kan mindre avvik forekomme.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
06.6.2022	Tom Erik Tørring	Takstmann	476 75 131
	Einar Kristian Stensen	Kunde	906 54 154

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	22	351		0	1521.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Årabrotsvegen 15 B

Hjemmelshaver

Stensen Grete

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Relativt sentralt beliggende eiendom på Årabrotsvegen i Haugesund kommune. Det er fra eiendommen kort avstand til skoler, barnehager og butikker.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Gruslagt gårdsrom og flott opparbeidet med plenarealer og annen beplantning. Skjermet hageanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 000 000	2010

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.06.2022		Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	07.06.2022		Ingen	0	Nei
Tegninger	07.06.2022		Ingen	0	Nei

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 Rapportsammendrag 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 befaringstidspunktet. 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 insiden 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fuktnnhold 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 volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- 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 person-opplysninger 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-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OQ1022>

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