

# Tilstandsrapport

📍 Postvegen 64 , 4280 SKUDENESHAVN

📖 KARMØY kommune

# Gnr. 43, Bnr. 144

Areal (BRA): Enebolig 230 m<sup>2</sup>



Befaringsdato:

Rapportdato: 17.11.2021

Oppdragsnr: 21150-1030

Referansenummer: SP1244

Autorisert foretak: Takst A3 AS



Gyldig rapport  
17.11.2021

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.



Eirik Balchen Gundersen  
Uavhengig Takstmann  
17.11.2021 | KOPERVIK

### Takst A3 AS

Pb. 155  
52 84 23 23



Eskild Kvala  
Uavhengig Takstmann  
17.11.2021 | KARMØY

### Rapportansvarlig

Eirik Balchen Gundersen  
Uavhengig Takstmann  
eirik@taksta3.no  
922 49 966

### Medansvarlig

Eskild Kvala  
Uavhengig Takstmann  
eskild@taksta3.no  
975 35 102

# 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

Bebyggelsen består av enebolig med 1. etasje, 2. etasje og loft. Garasje i tilknytning til boligen.

Boligen er eldre og bærer preg av noe manglende vedlikehold.

Det ble registrert slitasje på vinduer, noen dører, kledning og taktekket.

Det henvises ellers til "konstruksjoner" i rapporten for utfyllende beskrivelse.

Dagens eier har pusset opp deler av overflatene på 2. etasje og loft.

Noen vinduer og dører på 2. etasje er av nyere dato og fremstår med lite slitasje.

Varmtvannstanken er ny i 2021.

En må forvente noe fornying/oppussing.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	19	19	0
2. etasje	98	98	0
1. etasje	113	87	26
<b>Sum</b>	<b>230</b>	<b>204</b>	<b>26</b>

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

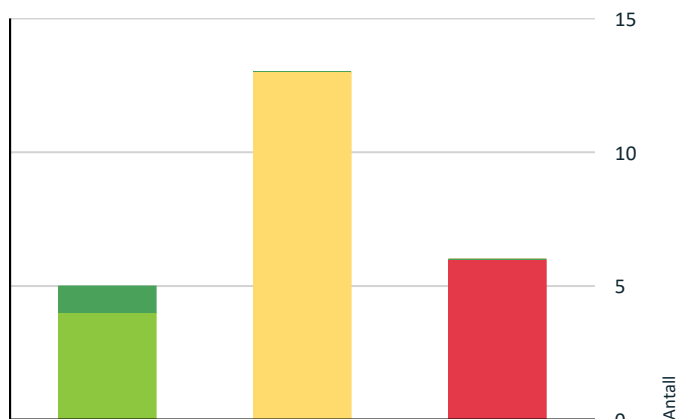
[Gå til side](#)

### Enebolig

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

# Sammendrag av boligens tilstand

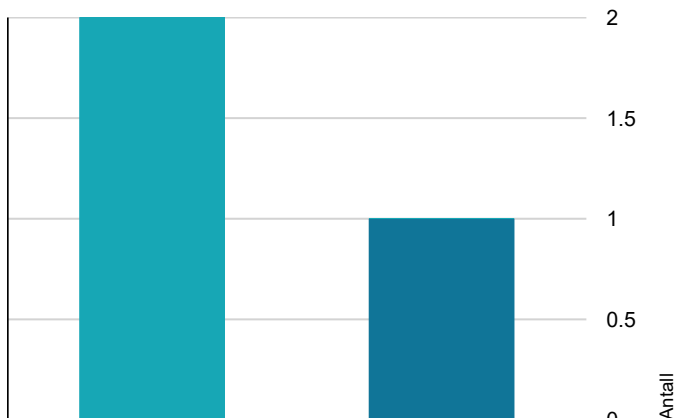
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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 > Taktekkning [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Utvendige beslag har utettheter.

Det ble registrert noe mose/grønskedannelse på taktekket.

**Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.

Det ble registrert fuktighet i takkonstruksjonen rundt og ved pipe.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasser har ingen tekking. Vann lekker inn.

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

Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det ble registrert fuktighet over dør mellom stue og garasje på 1. etasje. Fuktigheten kommer mest sannsynlig fra terrasse og følger etasjeskillet inn i rommet.

**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.

I følge standarden er bad bygget før 1997 oppbrukt og anbefales fornyet.

##### ! Våtrom >Generell > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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.

I følge standarden er våtrom bygget før 1997 oppbrukt og anbefales fornyet. Rommet er ikke anordnet som våtrom.

Pipevanger er ikke synlige.  
Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.  
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert skader på rennenedløp.

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble registrert fuktighet i veggen i verksted og i stuen på 1. etasje.

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

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Det ble registrert malingsflass og slitasje på flere vinduer.

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Det ble registrert rustdannelse på hengsler.

Entredøren har trekledning festet til dørbladet i nedre kant.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis skade i innvendig himling.

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

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

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

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert løs dørvrider.

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

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

### ! 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.

### ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe vannlekkasje i blandebatteri på kjøkkenet.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe riss og sprekkdannelse i grunnmur.

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG

### Byggeår

1961

### Kommentar

I følge Ambita

### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Tilbygg med garasje. Påbygg over garasje. Ukjent årstall.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 3

Taktekke av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det ble registrert noe mose/grønskedannelse på taktekket.

#### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Utettheter i utvendige beslag må utbedres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

### Nedløp og beslag

TG 2

Renner og rennenedløp av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert skader på rennenedløp.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Renner og rennenedløp må fornyes hvor nødvendig.

### Takkonstruksjon

TG 3

Takkonstruksjon av tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
  - Det er påvist fuktskjolder ved gjennomføringer i takkonstruksjonen.
- Det ble registrert fuktighet i takkonstruksjonen rundt og ved pipe.

#### Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

### Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse med liggende bordkledning. Yttervegger på 1. etasje av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det ble registrert fuktighet i veggen i verksted og i stuen på 1. etasje.

#### Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Årsak til lekkasje må konstateres og utbedres.

### Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass. Malte trevinduer med enkle glass. Det meste av vinduene er av eldre dato. Noen vinduer er fornyet i senere tid. TG1.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Det ble registrert malingsflass og slitasje på flere vinduer.

#### Tiltak

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

En må forvente fornying av en del vinduer.

### Dører

TG 2

Entredør av teak. Isolerglass.

Ytterdør i tilknytning til soverom på 1. etasje av teak. Enkle glass. Ytterdører med karmen og foringer av tre på 2. etasje. Isolerglass. Dørene på 2. etasje er av nyere dato. TG1.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Det ble registrert rustdannelse på hengsler.

Entredøren har trekledning festet til dørbladet i nedre kant.

## Tiltak

- Dører må justeres.

En må forvente fornying av dører på 1. etasje.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 3

Terrasser av betong.

## Vurdering av avvik:

- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrasser har ingen tekking. Vann lekker inn.

## Tiltak

- Ny tekking må legges.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassene må tekkes med for eksempel pvc-belegg.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 2

Gulv overflater av malt betong, belegg, laminat og heltre furu (garasje).

Vegg overflater av malt panel malt tapet, tapet, panel, malte betongblokker (garasje), sponplater og malt mdf.

Malt panel, malte slette flater, malte plater, isopor (garasje), panel, malt duk og panel i taket.

Deler av vegg, gulv og tak overflatene på 2. etasje og loft er fornyet. TG0

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis skade i innvendig himling.

## Tiltak

- Andre tiltak:

Skaden repareres eller overdekkes med nye takplater.

### Etasjeskiller

TG 3

Etasjeskiller av tre. Betong over garasje og verksted.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller

Det ble registrert fuktighet over dør mellom stue og garasje på 1. etasje. Fuktigheten kommer mest sannsynlig fra terrasse og følger etasjeskillet inn i rommet.

## Tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Konstruksjonen må åpnes opp for nærmere undersøkelse.

Terrasser må tekkes for å forhindre ny fuktighet.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Radon

TG 2

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

## Vurdering av avvik:

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

## Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

### Pipe og ildsted

TG 2

Mursteinspipe og vedovner.

## Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

## Tiltak

- Ildfast plate må monteres.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må monteres ildfast plate under sotluke i gangen på 1. etasje.

Ildfast plate under ovn på 2. etasje må utvides.

Det skal være minimum 30 cm. fra sotluke til brennbart materiale.

Avstandskravet gjelder opp, ned, til begge sider og rett frem.

### Innvendige trapper

TG 2

Innvendige trapper av tre. Teppe i trinn på trapp mellom 1. etasje og 2. etasje. Laminat i trinn mellom 2. etasje og loft.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres på vegg.

# Tilstandsrapport

## Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte glatte innvendige dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det ble registrert løs dørvrider.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Dørvrider strammes opp eller byttes ut.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

TG 3

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

### 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.

I følge standarden er bad bygget før 1997 oppbrukt og anbefales fornyet.

### Tiltak

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

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

TG 3

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

### 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.

I følge standarden er våtrom bygget før 1997 oppbrukt og anbefales fornyet. Rommet er ikke anordnet som våtrom.

### Tiltak

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

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat, beslått med metall.

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber. I følge opplysninger fra eier er 2 stk. stoppekraner i boligen fornyet i 2021.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

### Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av soil og plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

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

### Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon.

### Andre VVS-installasjoner

TG 2

Blandebatteri på kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:  
Det ble registrert noe vannlekkasje i blandebatteri på kjøkkenet.

### Tiltak

- Andre tiltak:

Blandebatteri fornyes eller repareres med ny pakning.

### Varmtvannstank

TG 0

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2021.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

! TG IU

Automatsikringer. Nytt sikringsskap i 2018. Delvis skjult elektrisk opplegg.

Det bør gjennomføres en el-sjekk minst hvert femte år. Slik sikrer en at eventuelle feil eller mangler utvikler seg til en farlig situasjon, og får vite hva en må gjøre for å forbedre sikkerheten i boligen.

## Branntekniske forhold

! TG I

Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

! TG IU

Byggegrunn er ikke kjent.

### Drenering

! TG IU

Ukjent drenering. Drenering lar seg ikke kontrollere.

Hele bygningen ligger over terreng og det ble ikke registrert unormal vannansamling på tomten.

### Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur av betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe riss og sprekkdannelse i grunnmur.

#### Tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelse må undersøkes nærmere.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Utvendige vann- og avløpsledninger lar seg ikke registrere. I følge opplysninger er deler av utvendig vannledning samt stoppekran fornyet ved tidligere utvendig lekkasje.

## Septiktank

! TG IU

Septiktank av ukjent type.

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	19	19	0	Soverom , Soverom 2, Gang	
2. etasje	98	98	0	Kjøkken , Bad , Soverom , Stue , Gang , Soverom 2	
1. etasje	113	87	26	Bad/vaskerom , Gang , Wc , Soverom , Stue	Garasje , Verksted
<b>Sum</b>	<b>230</b>	<b>204</b>	<b>26</b>		

## 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 ifølg eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

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

Ja  Nei

Det mangler brannstige fra rom på loft.

Påbygget over garasjen viser ikke på kommunens tegninger.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	43	144		0	983 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Postvegen 64

### Hjemmelshaver

Veggeland Anne Brit

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Postvegen i Skudeneshavn. Kort avstand til barnehage, skole, Skudehallen og sentrum. Utsikt ut over nabobebyggelsen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, hekk og busker. Asfaltert gårsrom.

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig med 1. etasje, 2. etasje og loft. Garasje i tilknytning til boligen.

### Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

### Kommuneplan

Frittliggende småhusbebyggelse.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Presiseringer

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

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

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

#### PERSONVERN

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