

Tilstandsrapport

📍 Salhusvegen 99 , 5529 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 35, Bnr. 1089

Areal (BRA): Anneks 0 m², Enebolig 135 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 23.05.2022

Oppdragsnr: 10698-3136

Referansenummer: NU9846

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker

Sertifisert takstmann: Fredrik Alsaker



Gyldig rapport
23.05.2022

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.

Takstmann Alsaker er tilhørende i Haugesund. Pr 1.10.2021 og det er det 2 ansatte i selskapet + samarbeidspartnere. Takstmann Fredrik Alsaker startet egen virksomhet i 2006 og har siden dette jobbet som selvstendig næringsdrivende / uavhengig takstmann. Opp gjennom disse årene er det laget over 4 500 rapporter innen verdi, tilstand, skade, skjønn og alt annet som er naturlig innen takst bransjen. Som medlem av Norsk Takst er det årlig etterutdanning og data verktøy som gir et kvalitetsprodukt til alle kunder. Daglig virksomhet er takstmann, men må ofte tiltre som meddommer eller skjønnsmedlem i domstol og jordskifterett. Selskapet er derfor ledende innen verdisetting og tilstandsrapporter på Haugalandet. Våre kunder er private, advokater,



Signatur: 
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
23.05.2022 | HAUGESUND

Takstmann Alsaker
Skeisvold 34
400 44 478

Rapportansvarlig
Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
takstmann.alsaker@gmail.com
400 44 478

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en 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 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
- 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.



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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er totalt på 3 etasjer, men har sokkel-leilighet. Denne har egen inngang og er ikke tilkoblet hoveddelen. Huset er trolig oppgradert noe på 90-tallet, men bærer generelt preg av elde etter dette. Boligen er generelt i dårlig stand utvendig og innvendig og anses som et total renoveringsobjekt. Sokkel-leilighet har omfattende fukt problemer og det anbefales å fjerne alt organisk.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Huset er en eldre villa som er oppgradert og påbygget. Utvendig fasade har lekkasje og fasade bærer preg av manglende vedlikehold. Det må generelt forventes at vinduer, dører og fasade for øvrig må vedlikeholdes eller skiftes ut.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Sokkel-leilighet er i så dårlig stand at den må total renoveres. Hoveddelen fremstår som i noe bedre stand, men bærer preg av elde og slitasje. Takstmann anbefaler generelt at boligen total renoveres innvendig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er bad og vaskerom i kjeller. Det er i tillegg bad på loft. Alle våtrom er i en tilstand som tilsier at total renovering må forventes. Det er registrert flere tegn på at det er eller har vært lekkasje i våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er 2 kjøkken i bygget. Begge er i en tilstand som tilsier at total renovering må forventes.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Parkering på egen eiendom.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	46	46	0
2 etasje	53	53	0
Loft	36	36	0
Sum	135	135	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

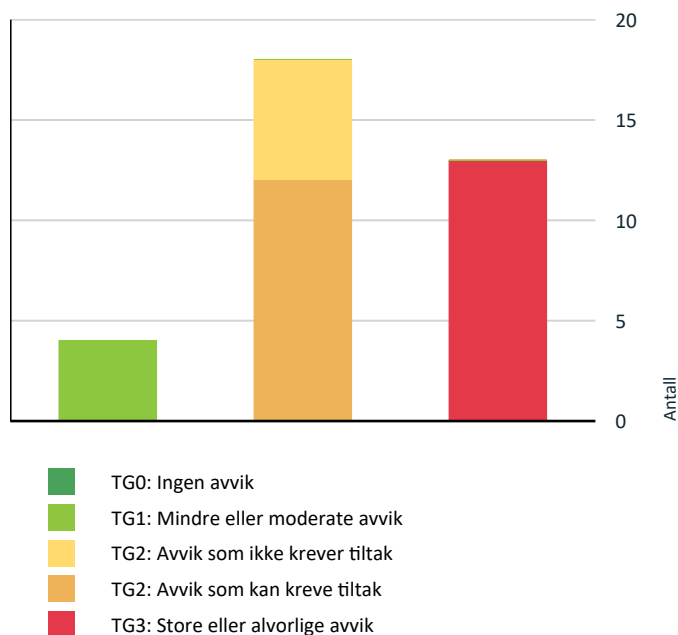
[Gå til side](#)

Anneks

Enebolig

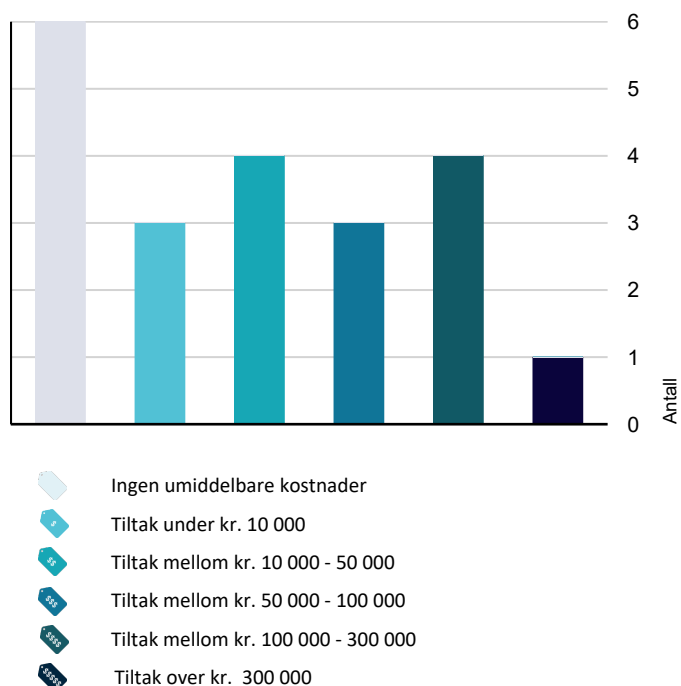
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eiendommen er Tvangssalg. Dette gjør at takstmann har fått lite opplysninger om bygget.

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 > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Fasade er generelt i dårlig stand og bør oppgraderes.



Kostnadsestimat : Over 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer er generelt dårlig eller i slutfasen på forventet levetid.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Dører har råteskader.

Alder og tilstand av dører tilsier at de bør/må skiftes ut.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

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

Det er svikt i fundamentering av betongdekke og søyle må forsterkes.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har sterk slitasjegrad.

Elde, slitasje, fukt og skader preger overflater.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Fukt og skjevheter gjør at oppgraderinger må forventes.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Tg pga generell tilstand.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Bad må renoveres.



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Kjøkkenen vifte mangler.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er skadet/har betydelig skader.

Kjøkkenen er generelt slitt.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Alder tilsier generelt at tiltak må forventes og det bør etableres bedre tilgang til kryploth.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er betydlige skader i trinn og rekkverk mangler.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Måling anbefales iht føre-var prinsipp. Hvis det er ønskelig leier takstmann ut radon måler for 800,- kr (1 uke leie). Måler henges 1 meter opp på veggen og resultat kommer etter 2 dager. (Det anbefales minimum 1 uke med måling)



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det har rent vann ut feiluke og generell tilstand tilsier at pipeløp er moden for oppgradering. Peis fremstår fra 90-tallet.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Utskiftning av innvendige dører må generelt forventes.



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Generelt mye fukt i rommet.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.

Kjøkkenen kan muligens benyttes, men holder ikke dagens standard.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke mekanisk avtrekk i rommet.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tg pga normal elde.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mye av overflate vann går til sluk i gata. Det er ikke synlig drenering på eiendommen.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

tg pga manglende fall vekk fra boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Tg pga antatt alder på vann og avløp.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Tg pga normal elde.

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

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

Takrenner har passert forventet levetid.

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

Det er avvik:

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

Trapp er bratt og åpninger er over 10 cm.

! Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad er ikke i bruk, men det må generelt forventes fuktskader i vegg.

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

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

Tg pga normal elde.

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

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

Tg pga normal elde.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Kommentar

Ukjent byggeår ca 1920

Standard

Huset holder lav standard.

Vedlikehold

Det er behov for betydelig vedlikehold og oppgradering.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Mot øst / 1 etasje gang og vaskerom. 1 etasje trapperom/hobbyrom. ukjent alder.
---------	---

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Skiferstein fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje. Hvis stein ikke er omlagt siden huset var nytt må det forventes omlegging. Årsak til dette er begrenset levetid på spiker og leger.

Normal tid før utskifting av Betongtakstein er 15 - 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Utskiftning må generelt forventes.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp er i plast. Det er ikke uvanlig at det kan oppstå lekkasjer i overganger, men dette er ikke kontrollert. Takrenner bærer preg av normal elde iht alder.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

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

Takrenner har passert forventet levetid.

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.

Utskiftning må generelt forventes pga normal elde.

Veggkonstruksjon

TG 3

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade er kledd med kledning og listverk i treverk. Fasade bærer noe preg av naturlig elde iht alder og det er u-fagmessig utførelse. Kjøper må generelt forvente normalt vedlikehold og oppgradering.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før utskifting av kledning i treverk er 15-30 år.

Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år.

Hvis det er dårlig lufting eller kledning nærmere terreng reduseres levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.

Fasade er generelt i dårlig stand og bør oppgraderes.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Lekkasje i fasade kommer inn i sokkel-leilighet.

Kostnadsestimat : Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Det er luke i trapp opp til kaldloft. Det er ingen muligheter for takstmann å komme seg opp luke. Det må generelt forventes at konstruksjon har naturlig elde og slitasje fra byggeår. Alder tilsier generelt at noe oppgradering av konstruksjon må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Alder tilsier generelt at tiltak må forventes og det bør etableres bedre tilgang til kryploft.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 3

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer i treverk. Disse er generelt i en alder som tilsier at de har passert forventet levetid. Det er registrert høy fukt/råte i karm og generell tilstand tilsier at faren for lekkasje er stor.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer er generelt dårlig eller i sluttfasen på forventet levetid.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:

Utskiftning av alle vinduer må forventes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Dører

! TG 3

Det er hoveddør til 1 etasje og kjeller. Det er i tillegg enkel boddør til kryprom under hobbyrom. Anneks har 2 enkle dører. Alder og tilstand på alle dører tilsier at de bør skiftes.

Vurdering av avvik:

- Dører har råteskader.

Alder og tilstand av dører tilsier at de bør/må skiftes ut.

Tiltak

- Andre tiltak:

5 nye dører bør forventes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 3

Det er betongplating over carport.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er svikt i fundamentering av betongdekke og søyle må forsterkes.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Påviste skader må utbedres.

Rekkverk må skiftes og søyler må skiftes eller forsterkes.

Utvendige trapper

! TG 2

Enkel betongtrapp uten rekkverk.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er betydlige skader i trinn og rekkverk mangler.

Tiltak

- Tiltak:

Trapp må renoveres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNENDIG

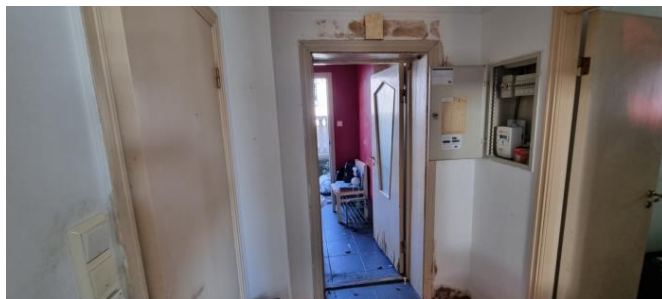
Overflater

! TG 3

Kjeller er totalskadet og gulv, vegger og himling må total renoveres.

1 etasje: Parkett på gulv, men denne er kraftig skadet/slitt. På kjøkken er det gulvbelegg, men også denne har feil/mangler. Vegger er i hovedsak malt og tapesert. På loft er det laminat, men det er i stor grad skadet. Boligen er tilpasset eldre byggeskikk og bærer også preg av dette.

Pga av innemiljø i boligen anbefales det oppgradering av alle overflater.



Vurdering av avvik:

- Overflater har sterk slitasjegrad.

Elde, slitasje, fukt og skader preger overflater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Generell tilstand tilsier at boligen må total renoveres.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskiller i treverk. Det er målt med laser på listverk for å kontrollere skjevhet. Det er målinger som overstiger anbefalinger og fukt er registrert i gulv mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Fukt og skjevheter gjør at oppgraderinger må forventes.

Tiltak

- Andre tiltak:
- 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.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det er primært kjeller som må total renoveres, men også bjelkelag mellom etasjene er moden for avretting.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

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.

Måling anbefales iht føre-var prinsipp. Hvis det er ønskelig leier takstmann ut radon måler for 800,- kr (1 uke leie). Måler henges 1 meter opp på veggen og resultat kommer etter 2 dager. (Det anbefales minimum 1 uke med måling)

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har pipeløp i tegl. Dette er generelt ikke anbefalt pga den naturlige risiko dette medfører. Takstmann anbefaler at alle pipeløp i tegl får innvendig rehab-rør. Det er peis i stue, men boligens generelle tilstand tilsier at kontroll før bruk er å anbefale.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har rent vann ut feieluke og generell tilstand tilsier at pipeløp er moden for oppgradering. Peis fremstår fra 90-tallet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kontroll av pipeløp og peis anbefales.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 3

1 etasje er i stor grad over terreng, men ligger også noe under. Kjeller har så dårlig innemiljø at det er generelt vanskelig å oppholde seg i etasjen under befarings. Det er sopp/råte og fukt registrert i de fleste rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Tg pga generell tilstand.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Total renovering må forventes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Krypkjeller

TG 1

Det er 1 mindre rom ved trapp utvendig. Dette er enkelt og greit, men bør ventileres bedre.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp bærer preg av eldre byggeskikk. Denne går mellom 1 etasje og loft. Det er ikke trapp fra kjeller og kjeller er innredet som en egen leilighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Trapp er bratt og åpninger er over 10 cm.

Tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kjøper må selv vurdere ut i fra bruk om trapp bør oppgraderes til dagens standard.

Innvendige dører

TG 2

Dører er generelt eldre og slitt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Utskiftning av innvendige dører må generelt forventes.

Tiltak

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

VÅTROM

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

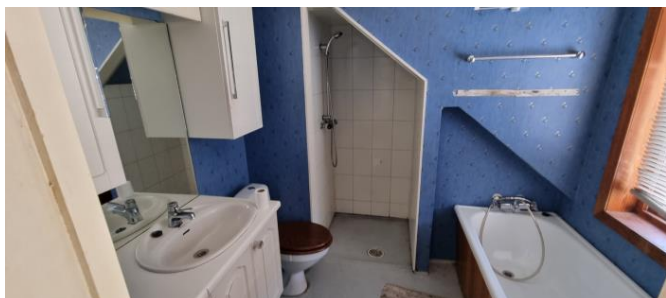
Generell

! TG 3

Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Pga alder undersøkes ikke våtrom nærmere og kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Bad er i svært dårlig stand og det er registrert muggsopp.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



Vurdering av avvik:

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

Bad må renoveres.

Tiltak

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

Total renovering av bad må forventes.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad er ikke i bruk, men det må generelt forventes fuktskader i vegg.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

! TG 3

Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. . Pga alder undersøkes ikke våtrom nærmere og kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Vaskerom har relativt store fukt problemer og må utbedres.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen..

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Generelt mye fukt i rommet.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Total renovering og oppgradering til dagens standard må forventes.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Enkel og greit kjøkken som anses som utdatert. Rommet er generelt slitt og har passert forventet levetid.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.

Kjøkken kan muligens benyttes, men holder ikke dagens standard.

Tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Det er en del skaller, merker mm i innredning og rom for øvrig.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 3

Strøm stengt vifte kan ikke testes. Moden for utskiftning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Kjøkken vifte mangler.

Tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Avtrekk må etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 3

Modul kjøkken fra ca 90-tallet. Det er en del merker og skader på innredning.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning er skadet/har betydelig skader.

Kjøkken er generelt slitt.

Tiltak

- Kjøkkeninnredningen må skiftes.

Ny innredning må generelt forventes og total renovering av rom.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Avtrekk

TG IU

Strøm stengt og vifte ikke testet.

SPESIALROM

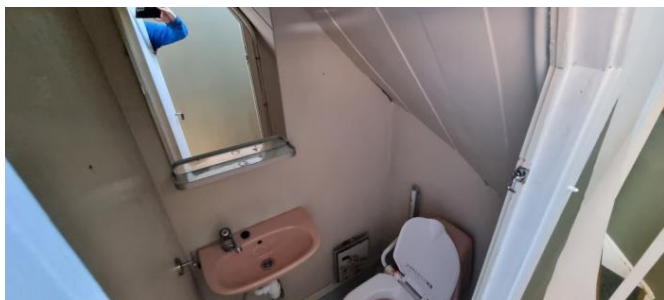
Tilstandsrapport

2 ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Enkelt og greit toalett i normal god stand. Vann og strøm stengt på befarings.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler styrt tilluftsventilering.

Det er ikke mekanisk avtrekk i rommet.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vifte må etableres for tg1. Wc er generelt moden for oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX og kobber er 20 til 30 år.

☐

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør

TG 2

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

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Oppgradering bør forventes.

Ventilasjon

TG 1

De fleste rom er naturlig ventilert med veggventil/ ventil i vindu. Før 2010 var det generelt normalt med naturlig ventilering.

Varmtvannstank

TG 2

Det er 1 tank til hver leilighet i kjelleren. Pga stengt vann er vann ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tg pga normal elde.

Tiltak

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

Utskiftning ved renovering bør forventes.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

! TG 3

Det er 2 elektriske tavler. Strøm er stengt og anlegg derfor ikke testet.

1. 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
Ja
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja
3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
5. 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



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

! TG 3

Bygg med krav til røykvarsler og brannslukker. Det ble i 2010 krav til at røykvarslere skal være tilkoblet strømnnett og ha batteri. Det er derfor tg 3 på de fleste bygg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Ny brannslukker bør settes inn i hver etasje.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Det ble i 2010 krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømnnett. Da denne rapporten krever dagens standard er det derfor relativt vanlig at hus får Tg3 på branntekniske forhold.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Nye røykvarslere må monteres.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Område rundt boligen er det fjell og dette tilsier normalt at også boligen er bygget på fjell/steinmasser. Dette er for øvrig aldri 100 % sikkert da takstmann ikke har mulighet for å undersøke dette nærmere. Målinger i boligen tilsier at boligen er bygget på stabile masser.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Det er ingen synlige tegn til at det er lagt drenering på eiendommen. Det må derfor forventes at drenering går naturlig i terreng. Takstmann anbefaler generelt at alle eiendommer har dreneringsystem slik at overflate vann kan ledes vekk i kontrollerte omgivelser.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av boligens fuktsikring er 20 - 40 år.

Eiendommer i landlige omgivelser kan ha synlig drenering, men vann ledes ofte til bekk/elv/terreng uten at dette beskrives nærmere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Mye av overflate vann går til sluk i gata. Det er ikke synlig drenering på eiendommen.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Drenering bør etableres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur er generelt av en alder som tilsier at den ikke må forveksles med dagens standard og byggeskikk. Det er registrert enkelte riss/sprekker i overflate. Takstmann anbefaler generelt at grunnmur vedlikeholdes/oppgraderes.

Terrengforhold

TG 2

Det er registrert at terreng heller ned mot boligen og videre nedover på fremsiden. Det er generelt anbefalt at terreng heller 1:50 i en lengde på 3 meter vekk fra boligen. Hvis dette ikke er utført er det en naturlig risiko for at ekstra fuktpåkjenninger av grunnmur kan oppstå. Takstmann anbefaler generelt at det gjøres tiltak for å forhindre overflate vann renne mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

tg pga manglende fall vekk fra boligen.

Tiltak

- Tiltak:

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

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

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX/kobber er 20 til 30 år.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Takstmann anbefaler generelt at avløp kontrolleres hvert 10 år for brudd/svikt i avløp.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga antatt alder på vann og avløp.

Tiltak

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

Tiltak er ikke nødvendig før svikt. Takstmann anbefaler oppgradering når drenering oppgraderes.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Byggeår

Kommentar

Ukjent alder.

Standard

Lav standard

Vedlikehold

Bygget er moden for total renovering. Ikke målbar takhøyde.

Beskrivelse

Bygget er påkostet etter byggeår, men generell tilstand tilsier at det er moden for total renovering. Bygget holder ikke dagens standard. Fungerer allikevel greit som enkel sportsbod. Det er mye innbo i bygget, men det er ikke kjent om dette ryddes før salg.

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?

Arealet 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

Anneks

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	46	46	0	Gang , Vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom	
2 etasje	53	53	0	Stue /gang / trapperom, Kjøkken , Wc , Hobbyrom	
Loft	36	36	0	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Sum	135	135	0		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	1089		0	346.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Salhusvegen 99

Hjemmelshaver

Fielding Marita Elaine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendomme ligger like sør for Kiwi Salhusvegen.

Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei. (I enkelte tilfeller er vei privat eid, men offentlig regulert)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Tomten er formet som et pizza-stykke og det er hage bak anneks.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 140 000	2002

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 fukttinnhold 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/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/NU9846>

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