

Tilstandsrapport

📍 Moldtjørnvegen 10 , 5516 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 23, Bnr. 281

Areal (BRA): Enebolig 238 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 04.11.2021

Oppdragsnr: 10698-3013

Referansenummer: TV1464

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport
04.11.2021

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.

Takstmann Alsaker er tilhørende i Haugesund. Pr 1.10.2021 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 4 000 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/skjønnsmann i Domstol og jordskifterett. Selskapet er derfor ledende innen verdisetting og tilstandsrapporter på Haugalandet. Våre kunder er private, advokater, eiedomsめglere og bedrifter for øvrig.

Signatur: 
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
04.11.2021 | HAUGESUND

Takstmann Alsaker

Skeisvold 34
400 44 478

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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
- løsere 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.

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



Beskrivelse av eiendommen

Huset fremstår genrelt som vedholdt og i normal god stand tatt alder i betraktning. Selv om huset er velholdt og påkostet ved behov er det av en alder som tilsier at vedlikehold/oppgradering må generelt forventes innvendig og utvendig. Kjøper overtar derfor en velfungerende bolig vitende om at svikt pga normal elde kan oppstå.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Huset fremstår som meget velholdt og i normal god stand tatt alder i betraktning. Det bærer allikevel preg av naturlig elde og vinduer i kjeller er klar for utskiftning. Fasade/tak er for øvrig av en alder som tilsier at det er i sluttfasen på forventet levetid.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Huset fremstår som meget velholdt, men bærer noe preg av normal elde. Det er lite slitasje tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler genrelt at enkelte rom oppgraders. 1 soverom er allerede oppgradert med mdf plater. I stue er det skråtak som gir ekstra god rom følelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Huset har ventilasjon til våtrom.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er godt utnyttet og det er parkering på egen eiendom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligens 3 bad og vaskerom er for øvrig av en alder som tilsier at oppgradering av disse bør forventes selv om overflater er av nyere dato på 2 av disse. Eier opplyser følgende: Ved renovering i 2008/09 ble opprinnelig våtromsbelegg på vaskerom og bad fjernet og membran ble lagt på gulvene før flislegging, men ikke ny sluk. Vaskerom, bad og toalett har varmekabler i gulv. På badet ble det også satt inn nye dusjvegger etter flis over flis i januar 21.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er 11 år gammelt, men fremstår som meget pent brukt. Noe bruksmerker må allikevel forventes i skuffer og skap.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	26	26	0
Etasje	110	110	0
Kjeller	102	72	30
Sum	238	208	30

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

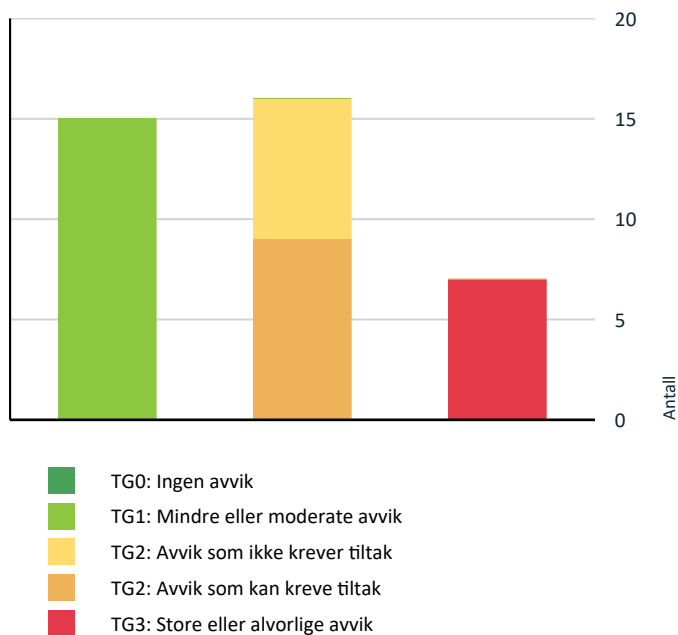
[Gå til side](#)

Enebolig

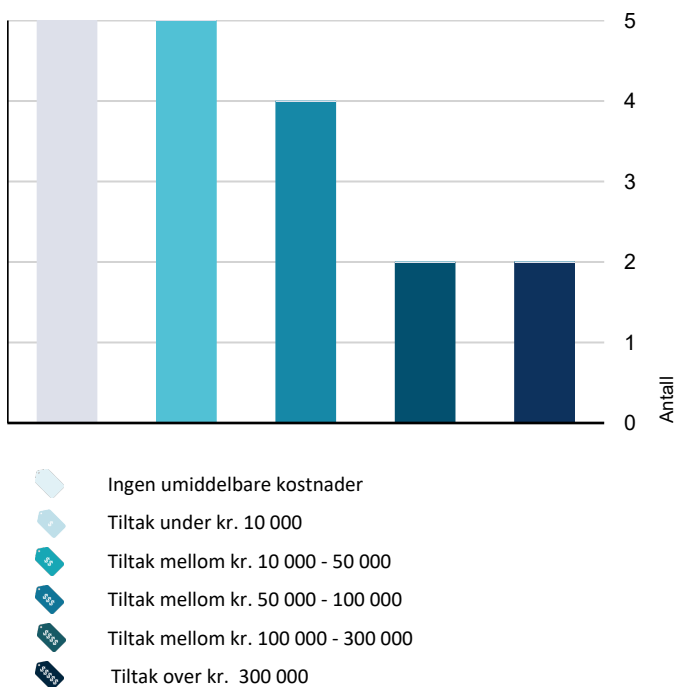
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Kostnadsestimater for tiltak



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



Innvendig > Etasjeskiller

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet er på ca 2,5 cm men dette er relativt normalt på eldre hus. Det er ikke registrert at det er noe bevegelse i bygget og det er derfor trolig bygget slik.



Våtrom >Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom >Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom >Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom >Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kjøkken >Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke kjøkken vifte og dette må etableres hvis komfyr skal benyttes.



Kostnadsestimat : Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

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



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjellervinduer har generelt en tilstand som tilsier at de har passert forventet levetid og er klar for utskifting. I tillegg må normalt vedlikehold av vinduer som er skiftet forventes.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

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

Det er registrert noe naturlig fukt i kjelleren, men det er ikke registrert noe store problemer. Det er registrert en del fukt med kjellerdøren, men dette fremstår som lokalt rundt døren.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

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

Åpning er så vidt over minstekrav og anses ikke som et problem.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Tank har generelt passert forventet levetid og ny tank anbefales.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Terrenget faller inn mot grunnmur.

Terreng er relativt flatt rundt boligen. Drenering er av en alder som tilsier at oppgradering må forventes.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er noe manglende puss i enkelte områder og fuktsikring mangler topplisten der den er synlig. Noe vedlikehold/ oppgradering bør derfor forventes.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Omlegging av takstein bør forventes.

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

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Alder tilsier at takrenner er moden for utskifting.

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Måling anbefales iht føre-var prinsipp.

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.

Normal elde. Det er i tillegg registrert et fuktmerke i himling i kjeller. Dette er trolig fra bad på loft. Det er ikke kjenskap til hvorfor det er et lite fukt merke i himling, men dette bør undersøkes nærmere hvis det oppstår noe mer.

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Sammendrag av boligens tilstand

Eier opplyser at overflate vann ikke har vært noe problem på eiendommen. (Noe mindre nede med vei)



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.



Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1982

Standard
Huset er godt vedlikeholdt, men bærer noe preg av naturlig elde.

Vedlikehold
Huset er vedlikeholdt ved behov og fremstår som et velholdt hus.

Tilbygg / modernisering

2003	Tilbygg	Det er bygget tak over terrasse i ca 2003.
------	---------	--

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

Takkonstruksjon

TG 2

Huset har skråtak. Konstruksjon er generelt skjult og har derfor begrenset undersøkelse muligheter. Det er noe synli

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Dampspærre og lufting mangler i kott.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Kledning og listverk i treverk. Boligen fremstår generelt i normal god stand tatt alder i betraktning. Fasade i treverk krever generelt årlig vedlikehold og bør males hvert 5 år. Det er opplyst at sør veggen ble skiftet i 2009. Tilstand tilsier generelt at noe utskiftning må forventes i årene fremover.

Vinduer

TG 2

I kjelleren er alle vinduer fra byggeår. I 1 etasje er vinduer alle vinduer mot sør skiftet. ca 1 av 3 vinduer er skiftet. Resterende vinduer er for øvrig av en alder som tilsier at utskiftning må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellervinduer har generelt en tilstand som tilsier at de har passert forventet levetid og er klar for utskiftning. I tillegg må normalt vedlikehold av vinduer som er skiftet forventes.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Dører

TG 1

Huset har hoveddør, dør ut fra vaskerom, skyvedør og terrassedør ut fra stue og kjellerdør. Det er skiftet dører i stue og på vaskerom i ca 2009. Ytterdøren og kjellerdøren er fra byggeår, men fungerer greit. Alder på disse 2 dørene tilsier at de er i slutfasen på forventet

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Betongtakstein fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje. Alder tilsier generelt at den er i slutfasen på forventet levetid.

Vurdering av avvik:

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

Omlegging av takstein bør forventes.

Tiltak

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

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.

Vurdering av avvik:

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

Alder tilsier at takrenner er moden for utskiftning.

Tiltak

- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

! TG 1

Det er solrik terrasse på 2 sider av boligen. Terrassebord bærer noe preg av naturlig slitasje, men er i normal god stand.

Utvendige trapper

! TG 1

Trapp ned til kjelleren. Det er i tillegg en liten trapp opp til hoveddøren.

Andre utvendige forhold

! TG 2

Carport med 1 vegg i tegl.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er rester etter klattreplante. Bærer for øvrig preg av naturlig elde.

Kostnadsestimat : Under 10 000

INNSENDIG

Overflater

! TG 1

Parkett på gulv tapet trepanel og trepanel. Noe bruksmerker må generelt forventes i alle hus som har vært i bruk. Det må i tillegg forventes noe merker etter bilder/ møbler og innbo generelt som er i kontakt med vegg, men som blir synlig når det flyttes ut.

Etasjeskiller

! TG 3

Etasjeskiller i treverk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet er på ca 2,5 cm men dette er relativt normalt på eldre hus. Det er ikke registrert at det er noe bevegelse i bygget og det er derfor trolig bygget slik.

Tiltak

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

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Måling anbefales iht føre-var prinsipp.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

! TG 1

Pipeløp og peis i stue, fremstår genrelt i normal stand tatt alder i betraktning.

Rom Under Terreng

! TG 2

Deler av kjelleren er ikke innredet og muren er synlig. Det er derfor ikke behov for å lage hull i resterende rom.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe naturlig fukt i kjelleren, men det er ikke registrert noe store problemer. Det er registrert en del fukt med kjellerdøren, men dette fremstår som lokalt rundt døren.

Tiltak

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

Det er knyttet en naturlig risiko med å ha innredet rom under terreng, denne risiko øker i takt med alder på bygget.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har lakka tretrapp. Trapp er i normal god stand.

Vurdering av avvik:

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

Åpning er så vidt over minstekrav og anses ikke som et problem.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

! TG 1

Boligen har finérdører fra byggeår som bærer preg av datidens byggeskikk. Utskiftning til mer moderne dører vil kunne gi boligen et godt loft.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

! TG 3

Bad bærer preg av elde og slitasje. På gulv er det belegg og tapet på vegg. Det dusjes direkte på gulv/vegg. Det er registrert noe fuktskader med dusjen og tilstand tilsier at bad må total renoveres. Bad har eget rom med vv-tank, men denne har ikke sluk.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

Generell

! TG 3

Bad er i utgangspunktet fra byggeår, men ble oppgradert i 2008, men fikk nye fliser igjen i 2021. Bad fremstår derfor som nytt og pent men sluk mm er fra byggeår. Bad er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk. Eier opplyser om at bad benyttes i bruk. Pga alder undersøkes ikke Bad nærmere og kjøper overtar et velfungerende rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

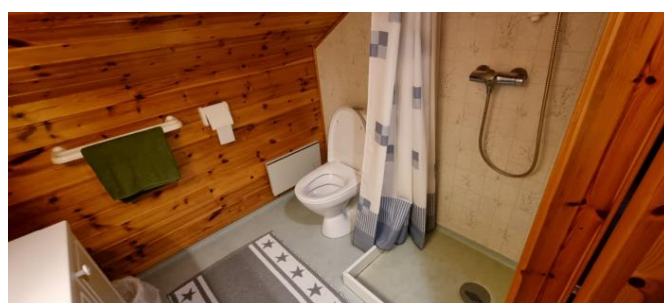
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

LOFT > BAD

Generell

! TG 3

Bad er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk. Eier opplyser om at bad benyttes i bruk. Pga alder undersøkes ikke Bad nærmere og kjøper overtar et velfungerende rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

Generell

! TG 3

Praktisk vaskerom som ligger innfor kjøkken med egen inngang fra bakgården. Vaskerom har innredning fra Ikea som gjør at det delvis fungerer som lager for kjøkken. Det er sluk under innredning, men denne er ikke tilgjengelig for kontroll.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Enkelt hybel-kjøkken som fungerer mer som et te-kjøkken. Kjøkken bærer genrelt preg av elde og slitasje.



Avtrekk

! TG 3

Det er ikke avtrekk på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Det er ikke kjøkken vifte og dette må etableres hvis komfyr skal benyttes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Glatte fronter Laminat Kjøleskap Oppvaskmaskin og Komfyr. Praktisk innredet kjøkken med fliser over benkeplate.



Alder: 2009

Avtrekk

! TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

Alder: 2009

SPESIALROM

ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Fliser på gulv og tapet på vegg. Enkelt og greit wc som iflg eier har varmekabel i gulv.

Teknisk anlegg

! TG 1

Mekanisk avtrekk i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

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.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Normal elde. Det er i tillegg registrert et fuktmerke i himling i kjeller. Dette er trolig fra bad på loft. Det er ikke kjenskap til hvorfor det er et lite fukt merke i himling, men dette bør undersøkes nærmere hvis det oppstår noe mer.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Det er ventilasjonanlegg i kott på loft. Dette går til våtrom og styres via bryter på kjøkken. Huset er for øvrig i stor grad naturlig ventilert.

Varmtvannstank

TG 2

Ca 200 liters varmtvannstank fra 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Tank har generelt passert forventet levetid og ny tank anbefales.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller waterguard system e.l. ved varmtvannstank.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 1

Anlegget er originalt fra byggeår. I 1982 var automatsikringer relativt nytt og hovedsikring er derfor skrusikring. Eltilsynet var besøk februar 2020 og avvik som ble registrert er rettet.

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?

Ja

Branntekniske forhold

TG 3

Enebolig 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?
Nei Det er 2 stk 6 kg apperatt i boligen.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja De er produsert i 2006.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Ikke tilkoblet strømnnett.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er ikke synlig, men målinger utført i boligen tilsier generelt at huset står på stabile masser. Dette er normalt steinmasser, men dette er ingen selvfølge og det kan være jord, sand og leire grunn. (Dette er generelt normalt på Haugalandet.)

Drenering

TG 2

Drenering er i hovedsak skjult og kan derfor ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot grunnmur.

Terreng er relativt flatt rundt boligen. Drenering er av en alder som tilsier at oppgradering må forventes.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i lettklinkerblokker. Muren er i liten grad synlig utvendig da den er skjult av terreng og terrasse. Bærer generelt preg av naturlig elde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er noe manglende puss i enkelte områder og fuktsikring mangler topplisten der den er synelig. Noe vedlikehold/ oppgradering bør derfor forventes.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer

TG 2

Kjellertrapp har støttemur.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Riss skal normalt utbedres, men det anses ikke som noe som haster her.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 2

Det er ikke registrert at overflate vann er et problem på befaring. Vann renner i hovedsak naturlig vekk fra boligen, men det er lite fall på terreng. I enkelte områder heller terreng litt inn mot boligen.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Eier opplyser at overflate vann ikke har vært noe problem på eiendommen. (Noe mindre nede med vei)

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

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.

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.

Tiltak

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	26	26	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad	Kott
Etasje	110	110	0	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Wc , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom	
Kjeller	102	72	30	Gang , Stue/kjøkken , Gjesterom, Bad	Bod , Bod 2, u-innredet rom
Sum	238	208	30		

Kommentar

På loft er det i tillegg en liten bod, men denne er ikke målbar pga høyde er ikke 1,9m på 60 cm bredde.

Tegningsgrunnlag

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☒ Ja

☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	23	281		0	672 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moldtjørnvegen 10

Hjemmelshaver

Hansen Jorunn Natås

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Huset ligger sentralt på Bleikmyr med gåavstand til barneskole, barnehage, butikk mm.

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2014	Uskifte

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av 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 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

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

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

PERSONVERN

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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