

Tilstandsrapport

📍 Spannatoppen 63 , 5542 KARMSUND

📖 KARMØY kommune

Gnr. 149, Bnr. 492, Snr. 3

Areal (BRA): Rekkehus 126 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 17.06.2022

Oppdragsnr: 10698-3149

Referansenummer: MV1021

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker

Sertifisert takstmann: Fredrik Alsaker



Gyldig rapport
17.06.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

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 skjønnmedlem 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
17.06.2022 | 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

Nyere bolig i rekke på 2 etasjer. Alle rom er innredet og det er praktisk romløsning.
Boligen fremstår som pent brukt, men alle boliger som er tatt i bruk må forvente noe bruksmerker og normalt vedlikehold.

Rekkehus - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fasade og vinduer er i treverk og fremstår i normal god stand. Det er betong platting på bakkeplan og takterrasse. Selv om tomten er liten er det godt med utearealer. I tillegg kommer felles områder på boligfeltet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Huset fremstår i normal god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er 2 bad + bod med sluk som ligger ved kjøkken. Bad er i normal god stand, men det er noe bruksmerker på fliser. Det er i utgangspunktet ikke noe problem å dusje direkte på våtromsplater, men takstmann anbefaler generelt at det monteres dusjkabinett etter 5 år. Dette vil normalt forlenge levetiden på badet og reduserer faren for skader/lekkasje vesentlig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken innredning med hvite fronter og innebygget komfyr og oppvask. Kjøkken fremstår i normal god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ventilasjonsanlegg, sentralstøvsuger, vedovn.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er godt utnyttet. I tillegg kommer det felles arealer rundt boligen.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	63	59	4
2 Etasje	63	63	0
Sum	126	122	4

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

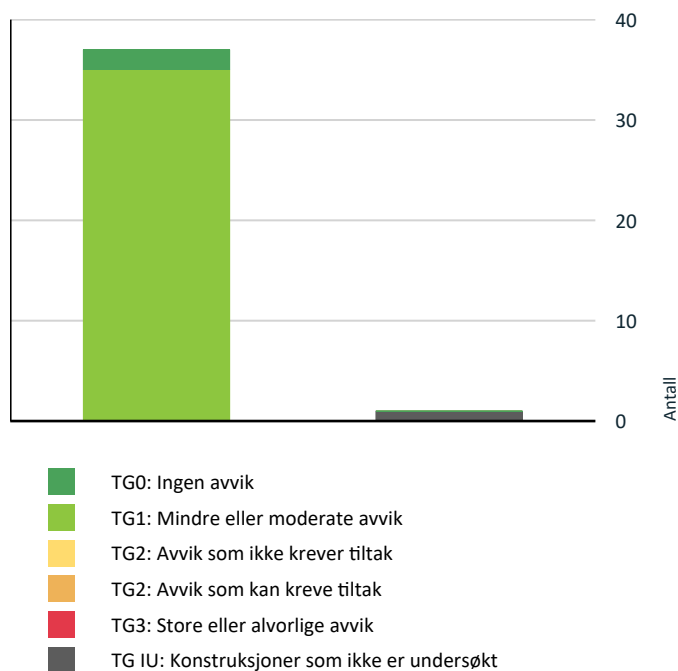
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

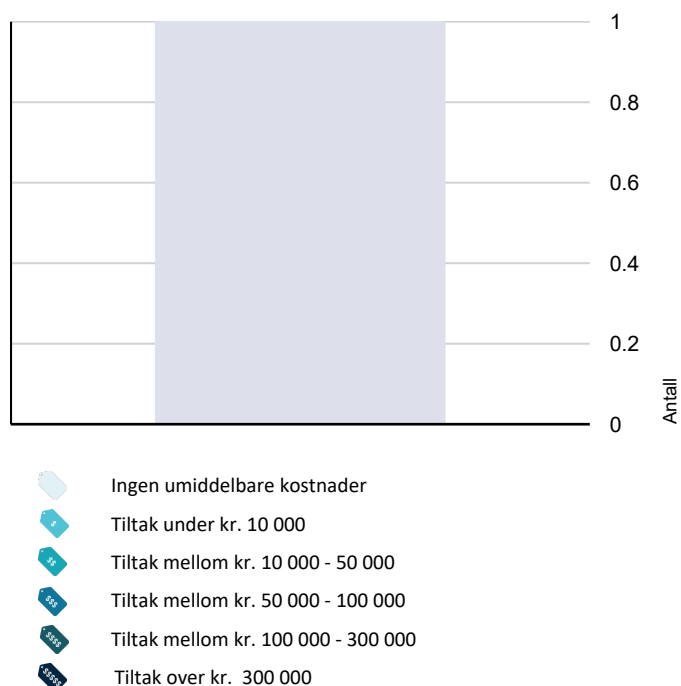
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er lest gjennom og godkjent før bruk av kunde. Kunden har derfor gitt tilbakemelding på rapporten før den er tatt i bruk. Det må genrelt forventes at utført arbeid før eiers tid eller arbeid / hendelser som har skjedd langt tilbake i tid er glemt eller lite relevant pr dags dato. I enkelte tilfeller har det vært 2 eiere og hvis det er gjenlevende partner kan denne ha redusert kunnskaper om hva som er utført. I enkelte tilfeller er salg dødsbo, offentlig skifte eller tvangssalg. Selger har da normalt lite kjennskaper til bolig.

Takstmann har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Risikoen for å gjøre skade eller takstmanns fare for ryggskader eller lign er årsaken for dette. Hvis kjøper ønsker noe undersøkt, kan det evt legges forbehold inn i bud. Slike forbehold kan også legges hvis kjøper ønsker å overta noe som er i boligen.

Det er knyttet en naturlig risiko med et hvert boligkjøp. Denne risikoen øker i takt med alder på huset. Mange hus vedlikeholdes/ oppgraderes ved behov, men det er som regel bygningsdeler igjen fra byggeår. I enkelte tilfeller må vedlikehold/oppgradering tilpasses andre typer byggeskikk slik et det ikke er mulig å følge dagens byggeskikk. Opp gjennom årene har det vært mange ulike forskrifter. De store endringene har generelt vært i 1965, 1985, 1997, 2007, 2010, 2017. Før år 2010 var det i liten grad krav til dokumentasjon og de fleste huseiere besitter derfor ikke denne dokumentasjonen i dag.

Hvis deler eller hele boligen ikke har vært i bruk de siste 48 timene før takstmann kom på befaring kan dette påvirke fukt målinger. Perioder med tørke/regn kan også påvirke utførte målinger. Takstmann utfører alle målinger med fukt indikator, med unntak av hvor det lages hull. (Utstyr som benyttes et et Protimeter)

Pga kort frist fra myndigheter har dette medført rask utvikling av program. Dette programet er under utvikling og oppdateres ukentlig. Det kan derfor oppleves at det er noe forskjell mellom rapporter fra ulike uker. Enkelte fraser i program er for øvrig automatisk iht avvik og takstmann har i enkelte tilfeller ikke mulighet til å endre tekst. Manglende dokumentasjon / u-fagmessig arbeid. Omtrent 2 av 3 bygg har fått utført arbeid som enten er udokumentert eller på dugnad. En av de mest vanlige grunnene til reklamsjon er at det er oppdaget at arbeid ikke er fagmessig utført. Hvis det er utført arbeid og det ikke er dokumentert at arbeid er fagmessig må det legges til grunn en naturlig risiko for at det er feil eller mangler ved utført arbeid. Kjøper bør derfor alltid undersøke hvem som har utført arbeid etter boligen er oppført. Alle bad uten dokumentasjon kan TG2 legges til grunn f eks.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkehus

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2021

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Betongtakstein fremstår i normal god stand og med snøfanger.

Tak er flat over carport og har pvc-duk. Dette har noe svakt fall og det har litt vann liggende. Takstmann anbefaler å legge terrassebord eller lignende over slik at duk beskyttes. Belegg fungerer fint selv om det er svakt fall.

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner og nedløp er i aluminium. 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.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade er kledd med kledning og listverk i treverk. Fasade bærer noe preg av å være av nyere dat. Kjøper må generelt forvente normalt vedlikehold.

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.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Huset er bygget med flatt tak. Slik konstruksjon bygges normalt med bjelkelag med isolasjon i mellom. Det finnes for øvrig flere typer, men uten synlig konstruksjon er det ikke mulig å vite oppbygging. Det er ikke registrert lekkasje i takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Vinduer

! TG 1

Vinduer er generelt i normal god stand. Alle vinduer som ble testet fungerte greit på befaring. Vindurammer i treverk og har 3 lags isolerglass. Noe smøring/ normalt vedlikehold må forventes.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 50 år.

Risiko for lekkasje rundt vinduer må generelt forventes etter 30 år.

Dører

! TG 1

Det er totalt 5 utvendige dører. Hoveddør, kjøkken, stue, loftstue og utvendig boddør. Alle dørene er i normal god stand og døren i stue er skyvedør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Det er laget betong platting foran stue og stor takterrasse mellom seksjoner på loft. Under takterrasse er det carport og bod. Terrasser fremstår som noe u-ferdige og det anbefales å legges terrassebord eller annen overflate. (De fungerer allikevel greit slik de er pr dd)

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Gulv har laminat og vegger er sparklet og malt. Det er registrert enkelte bruksmerker, men disse anses som normale iht et hvert bygg som har vært i bruk. I entre er det ikke laminat, men fliser. (Det samme gjelder våtrom)

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

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

Tilstandsrapport

Radon

! TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Pipe og ildsted

! TG 1

Stålppe med vedovn i stuen. Stålppe og vedovn fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Pipeløp kontrolleres normalt hvert 4 år av kommune. Dette kan for øvrig variere og det er ikke kjent når kommunen sist var på besøk.



Innvendige trapper

! TG 1

Trapp mellom etasjene fremstår i normal god stand og er fint tilpasset boligen.

Normal tid før skifte/oppgradering av trapp er 20 - 50 år.
Normal tid før overflate behandling av trapp er 06 - 12 år.

Innvendige dører

! TG 1

Boligen har malte glatte innvendige dører. I normal god stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker må generelt forventes i alle bygg som har vært i bruk.

Normal tid før overflate behandling av dører er 10 - 20 år.
Normal tid før utskiftning av dører er 15 - 30 år.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-17 forskrifter. Bad skal da normalt ha uavhengig kontroll av utførelse, men dette er ikke undersøkt. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

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



Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger har våtromplater og himling er sparklet og malt.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulvet. Disse er i normal god stand og det er fall mot sluk. Det er registrert noe mindre saltutslag på utsiden av dusjen. Dette tyder normalt på at det kan være noe fuktvandring i luftlomme mellom vegg og gulv flis.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er synlig membran i sluken, men det er lagt fliselim over klemring. Dette gjør at undersøkelses muligheter er noe begrenset.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet inneholder servant, dusjhjørne, innebygget wc og opplegg for vaskemaskin. Alt fremstår i normal god stand.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon som er på under befarings-
Ventilasjonsanlegg er plassert på vaskerom og fungerer greit på
befaring. Anlegg har flere trinn, varmegjennvinning og filter. Normalt
renhold må forventes av ventiler mm.

Normal levetid for ventilasjon / elektrisk vifte er 8 - 20 år.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner. Dusjhjørne er i yttervegg og mot bod som har rør i rør
system i denne vegg. Det er målt med fukt indikator, men ikke
registrert unaturlig fukt.

2 ETASJE > BAD

Generell

Rommet er mest sannsynlig bygget iht Tek-17 forskrifter. Bad skal da
normalt ha uavhengig kontroll av utførelse, men dette er ikke
undersøkt. Dokumentasjon er ikke fremlagt.

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



Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger har våtromplater og himling er sparklet og malt.

Overflater Gulv

! TG 1

Fliser på gulvet. Disse er i normal god stand og det er fall mot sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er synlig membran i sluken, men det er lagt fliselim over klemring.
Dette gjør at undersøkelses muligheter er noe begrenset.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet inneholder servant, dusjhjørne, innebygget og wc . Alt
fremstår i normal god stand.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon som er på under befarings-
Ventilasjonsanlegg er plassert på vaskerom og fungerer greit på
befaring. Anlegg har flere trinn, varmegjennvinning og filter. Normalt
renhold må forventes av ventiler mm.

Normal levetid for ventilasjon / elektrisk vifte er 8 - 20 år.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Det er ikke mulig pga klesskap og utvendig vegg. Det er målt med
indikator uten å registrere fukt.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken innredning i modul system. Hvitevarer er innebygget med
unntak av kjøleskap. Over benkeplate er det malt og sparklet vegg. bak
platetopp er det for øvrig montert plate for enkelt renhold. Vinduer og
dør i rommet gir godt med arbeidslys. Komfyrvakt er innebygget i
ventilasjonsanlegg.



Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning. Det er 3 trinn på viften samt lys. Normalt renhold/ vedlikehold må forventes.

Normal levetid til ventilator er 10-20 år.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Plastrør (rør i rør) og besikket i rørskap. Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Skulle det oppstå lekkasje vil vann normalt renne til sluk i bod m/ sluk.

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

☒

Avløpsrør

! TG 1

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.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon som gir godt innemiljø. Anlegg fremstår generelt i normal stand, men kjøper må huske å skifte filter årlig. Dette kan normalt bestilles av blikkenslager. (Abn anbefales)
Ventilasjonsanlegg er plassert i bod.

Årlig service av ventilasjonsanlegg anbefales generelt.
Normal levetid for ventilasjonsanlegg er 10 til 30 år.☒

Varmtvannstank

! TG 1

Det er 200 liters tank, i normal stand. Denne er plassert i bod med sluk. (2020 modell) I nye boliger er det normalt med overtrykk tank, men dette er ikke registrert her. I praksis betyr det at hvis vann oppvarmes fra kaldt til varmt vil ca 4 liter vann renne ut av tanken og til sluk.

Varmtvannstanker har normal levetid på 10-25 år.
Kvalitet på vann kan i enkelte tilfeller redusere levetid.

Elektrisk anlegg

! TG 1

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
På befaring er det leietaker til stede. Han har ikke kjennskap til el-anlegg.
 2. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
 3. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
 4. 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
 6. 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
 7. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 8. 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?
Nei
- Anl**



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Bygget er oppført etter 2010. Brannvarsler er derfor tilkoblet strømmett. Det er allikevel batteri i røykvarsler og dette må skiftes når røykvarsler piper. Det er registrert 1 6 kg brannslukker. (Denne må kontrolleres hvert 10 år).

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

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.

Drenering

! TG 1

Drenering er i hovedsak skjult og kan derfor ikke kontrolleres. Takrenner er tilkoblet drenering og takvann ledes derfor vekk. Normalt er dette til kommunalt nett, men dette er ikke undersøkt nærmere. I enkelte tilfeller ledes vann til bekk eller lign.

Takterrasse er ikke tilkoblet drenering, men renner til kum.

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.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

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

Normal tid før utskifting av grunnmur er 50 - 100 år. Kjellere bygget før 1985 må generelt forventes naturlig bakkefukt i pga datidens byggeskikk. Dampsperre mot terreng er ikke normalt på eldre byggverk og hus bygget før 1985 hadde ofte asfalt som var smurt på grunnmur, men denne har da passert levetid.

Terrengforhold

! TG 1

Tomt/terreng er relativt flat. Det er ikke opparbeidet fall på 1:50 i 3 meters avstand fra hus. Huset er for øvrig av en dato som gjør at det normalt er steinmasser med god drenering. Vann vil derfor normalt trekke ned i grunn under husets fundament.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår.

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.

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	63	59	4	Entré , Bad , Stue/kjøkken	Bod
2 Etasje	63	63	0	Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	
Sum	126	122	4		

Kommentar

I tillegg er det utvendig bod på 13,5 kvm. Dette er sjelden stor bod for å være til denne type bygg.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

- | | | |
|--|--|---|
| Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? | ☐ Ja | ☒ Nei |
| Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? | ☒ Ja | ☐ Nei |
| Bygget er nytt i 2020, det er ikke fremlagt tegninger til takstmann. | | |
| 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
1149 KARMØY	149	492		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Spannatoppen 63

Hjemmelshaver

Spannatoppen Utviklingsselskap AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i nytt boligfelt med kort vei til skole, barnehage 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
12 617 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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/MV1021>

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