

Tilstandsrapport

📍 Lindangervegen 1 , 5519 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 30, Bnr. 478

Areal (BRA): Enebolig 243 m², Garasje 35 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 29.07.2022

Oppdragsnr: 10698-3131

Referansenummer: MC2064

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker

Sertifisert takstmann: Fredrik Alsaker



Gyldig rapport
29.07.2022

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
29.07.2022 | 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

Bolig på 3 etasjer med hovedinngang i 1 etasje, men også kjeller kan benyttes. Det er opplyst at kjeller tidligere ble benyttet som utleie-leilighet, men bærer ikke preg av dette i dag. Boligen har totalt 4 våtrom, men 1 rom anses i større grad som tekniskrom/bod. Huset er bygget på 50-tallet, men bærer i liten grad preg av dette innvendig. Husets konstruksjon er for øvrig i hovedsak fra 50-tallet og selv om alle rom er renovert må ikke boligen forveksles med dagens standard og byggeskikk. Eier har for øvrig tilstrebet å utføre arbeid iht dagens standard. Eier opplyser at en del arbeid er utført av fagfolk, men en god del arbeid er utført selv.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Huset fremstår utvendig som vesentlig nyere enn hva byggeår tilsier. De fleste overflater er skiftet, men grunnmur bærer preg av byggeår. Overgang mellom mur og fasade er noe svak, men det er ikke registrert at dette er et problem. Det er for øvrig enkelte anmerkninger i rapporten.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Huset fremstår som et moderne hus tilpasset en eldre byggeskikk. Huset er i stor grad oppgradert innvendig rundt 2012, men overflater har noe varierende type, alder og kvalitet på utførelse.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er 2 bad, 1 vaskerom og 1 bod med sluk. Rommene holder noe varierende standard og kvalitet men alle fungerer fint til slitt bruk. Det er noe svakt fall på gulv og der det dusjes direkte på gulv anbefales dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stort kjøkken med god skap og benkeplass. Benkeplate i treverk som bør oljes med jevne mellomrom. Rommet har god størrelse og moderne innredet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Automatsikringer, 2 varmepumper, vedovn, pelletsovn og ventilasjonsanlegg på loft.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er i stor grad opparbeidet og det er parkering på egen eiendom.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	91	90	1
Loft	76	70	6
Kjeller	76	73	3
Sum	243	233	10
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	35	0	35
Sum	35	0	35

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

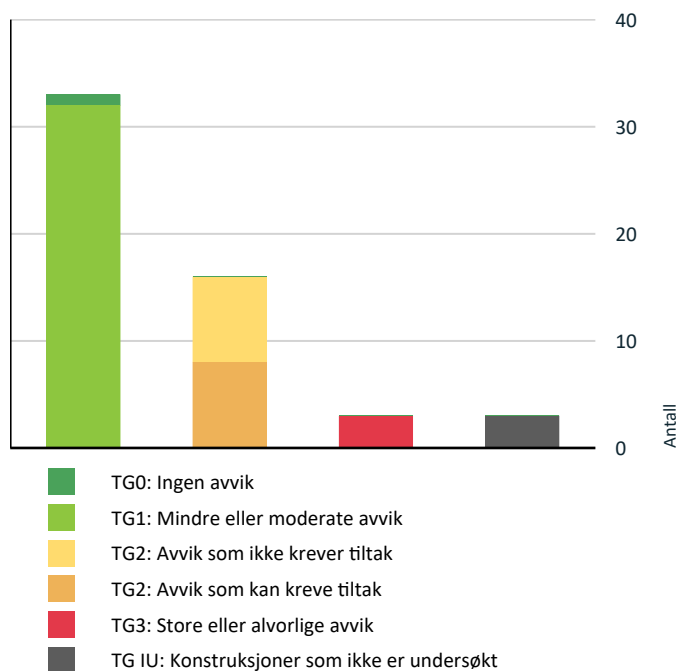
[Gå til side](#)

Enebolig

Garasje

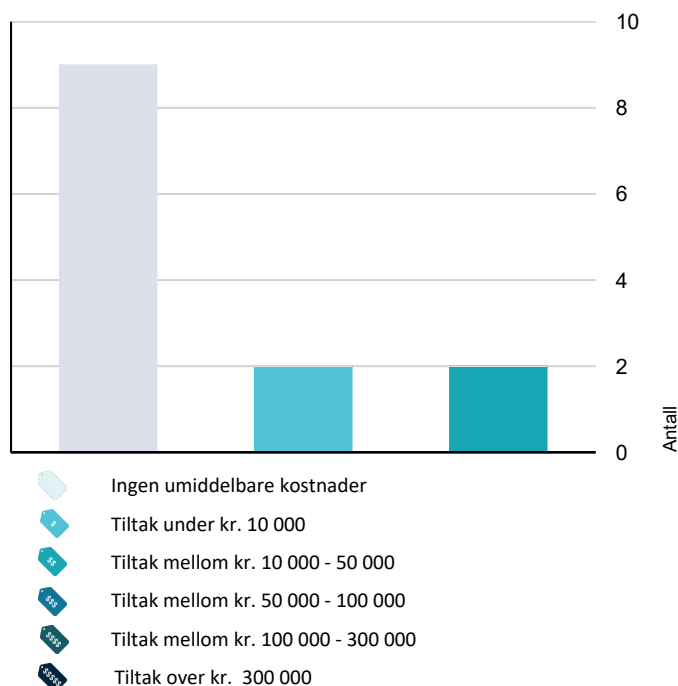
Sammendrag av boligens tilstand

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 generelt 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 laget hull i vegg mot våtrom. Dette hullet er på 73mm og det er målt med fuktmåler. Takstmann har satt på et hvit deksel som skjuler hullet. Dette er et deksel som enkelt kan fjernes hvis det ønskes å sjekke etter fukt ved senere anledning.

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)

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har normal levetid på 10-20 år. Dette gjelder i utgangspunktet alle bygningsdeler med unntak av bærende konstruksjon. I praksis betyr dette at elementer kan gis tg 1 pga normal god stand, men plutslig svikt pga normal elde kan oppstå uten at dette kommenteres i denne rapport. Et hvert hus eldre enn 20 år må derfor forvente plutslig svikt i enkelte elementer. Dette er generelt en naturlig risiko som kommer med å kjøpe brukt. Denne rapporten må generelt ikke forveksles med tidligere tilstandsrapporter som er utarbeidet før 1.1.2022.

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-

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

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. Det er i tillegg et ekstra skap i kjelleren.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.

Støttemuren tar sannsynligvis av 90% av vann som kommer via terreng. Dette gjør at det anses mer som en tg 2 selv om tg 3 gis automatisk.

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Annet rom med sluk [Gå til side](#)

Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Annet rom med sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag eller innfelt vannbord. Det er 2 knuste vinduer. 1 lite i kjelleren og 1 i takvindu. Det er opplyst at begge disse vil bli skiftet før salg.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Terrassebord er er moden for overflate behandling.

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

Det er avvik:

Tg pga naturlig elde av pipeløp.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndlist og sikring av glass/vindu i trapp.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er i stor grad flatt. Det er for øvrig 2 sluker i rommet og vann vil derfor i stor grad gå i sluk.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tg pga naturlig elde.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er 1-2 cm skjevhet i hver etasje. Dette er relativt lite tatt alder i betraktning og i liten grad merkbart.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Tg pga manglende dokumentasjon.



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rom mangler elektrisk vifte.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tg settes pga bruk av mdf plater på våtrom.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tg settes pga svakt/manglende fall.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tg pga manglende dokumentasjon på utført arbeid.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det som er av rør fra byggeår har generelt en alder som tilsier at det er i slutfasen på forventet levetid.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tg settes pga naturlig elde og slitasje.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Huset fremstår som vesentlig nyere enn hva byggeår tilsier. Huset fremstår generelt som et mer moderne hus som er tilpasset eldre byggeskikk.

Vedlikehold

Huset er generelt vedlikeholdt/oppgradert ved behov. Alder tilsier at noe vedlikehold/oppgradering også må forventes i årene fremover.

Tilbygg / modernisering

2002	Entre	Byggeår er omtrentlig.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Naturstein/skifer fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje. Eier opplyser at takstein ble tatt av og det ble laget nytt undertak med bedre lufting. Takstein ble lagt tilbake og det ble i den anledning montert nye beslag. Arbeidet er utført i 2007/08.

Takstein av naturstein er nærmest evig varende, men bør kontrolleres årlig for stein kan løsne/sprekke.

Normal tid før utskifting av skifer er 50 - 80 år.

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 og liggende bordkledning. Kledning er skiftet ved behov over en periode på ca 2008-2010.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Huset har skråtak. På loft er det luke til kaldloft. Det er her laget gulv. Det er laget kvist mot vest på boligen. Undertak er laget av kledningsbord, men dette har ingen praktisk betydning. Det er etterisolert mot kaldgulv.

Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år.

Vinduer

! TG 2

Vinduer er generelt i normal god stand. Alle vinduer som ble testet fungerte greit på befaring. Vindurammer i treverk og isolerglass. Noe smøring/ normalt vedlikehold må forventes. I kjeller på boligen er det 4 vinduer som er av eldre dato og i slutfasen på forventet levetid. Vinduer er for øvrig i normal god stand.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag eller innfelt vannbord. Det er 2 knuste vinduer. 1 lite i kjelleren og 1 i takvindu. Det er opplyst at begge disse vil bli skiftet før salg.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å felle inn bord eller montere beslag.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

! TG 1

Boligen har totalt 5 dører og garasje har 1 port og sidedør. Alle dørene fungerer greit, men holder noe varierende alder og kvalitet. De fleste dørene er i normal god stand, men normalt vedlikehold må forventes. Det er elektrisk åpner på garasje.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Huset har stor terrasse som går rundt 2 sider på boligen. Det er i tillegg balkong med utgang fra soverom/hobbyrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord er er moden for overflate behandling.

Tiltak

- Tiltak:

Vask og overflate behandling anbefales.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Enkel trapp i normal god stand.



INNENDIG

Overflater

TG 1

Kjeller

Gulv har fliselaminat, vegger platet og malt og himling med gips som er sparklet og malt. 1 etasje har skifer på gulv i entre, vegger er malt, tapesert og platet. Himling er hvitmalt og sparket gips samt mdf panel som er hvitmalt.

På loft er det laminat og teppe på gulv. Vegger er i hovedsak mdf og himling er hvitmalt mdf.

Huset fremstår generelt som lyst og trivelig. Det er noe varierende type og alder på overflater, men det meste fremstår i normal god stand. Det er noe mindre merker på et skråtak, men dette ordnes før salg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

I kjeller er det trebjelkelag med kryprom under ca 3/4 deler. Det er etter isolert i denne delen og dette er synlig via 2 luker i gulv.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er 1-2 cm skjevhet i hver etasje. Dette er relativt lite tatt alder i betraktning og i liten grad merkbart.

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.

Radon

TG 0

Det er foretatt radonmåling i 1 uke med resultat: 0 Da bygget ikke er bygget med radonsperre tyder dette på at det er god utlufting i krypkjeller og lite radon på eiendommen.

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 vedovn på kjøkken og en pelletsovn i stue.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga naturlig elde av pipeløp.

Tiltak

- Tiltak:

Rehab-rør anbefales, men dette vurderer eier selv.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

! TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hullet er laget i hjørne på sør/øst side. I tillegg til hull er det mulig å se muren innvendig i utvendig bod. Eier har opplyst at det ikke er utført fuktsikringsarbeid utvendig og det må derfor forventes at denne er av eldre dato. En hver bolig som har innredet rom under terreng er knyttet med naturlig risiko.



Krypkjeller

! TG 1

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er 2 luker i kjelleren. Krypkjeller fremstår i normal stand.



Innvendige trapper

! TG 2

Trapp mellom etasjene fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Trapp har normal elde. Normal tid før skifte/oppgradering av trapp er 20 - 50 år. Det mangler håndlist på vegg og vindu i trapp må sikres med rekkverk.

Normal tid før overflate behandling av trapp er 06 - 12 år.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndlist og sikring av glass/vindu i trapp.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Andre tiltak:
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tiltak anbefales pga hms.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

! TG 1

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

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

Normal tid før utskiftning av dører er 15 - 30 år.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Generell

Bad ble laget i utgangspunktet i 1999, men er oppgradert i 2017. Dette gjelder vegger og himling.



Overflater vegger og himling

TG 1

Rommet har våtromsplater på vegger og malt innvendig tak. Overflater er fra 2017 og fremstår i normal god stand.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv. Disse er i normal god stand tatt alder i betraktning. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Normal tid før omfuging av fliser er 8 - 20 år.

Normal tid før utskifting av fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulv er i stor grad flatt. Det er for øvrig 2 sluker i rommet og vann vil derfor i stor grad gå i sluk.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det anses lite hensiktsmessig å renovere bad pr dd, men det anbefales å sette inn dusjkabinett.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk i dusjen er synlig for kontroll. Det er ikke synlig membran, men denne er ofte skult av klemring. Dette medfører en naturlig risiko som kjøper overtar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tg pga naturlig elde.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet inneholder dusjhjørne, badekar, frittstående wc og dobbel-vask. Innredning fremstår som pent brukt og i normal god stand.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte og tilluft under døren. Vifte fungerer greit på befaring.

Fukt i tilleggse konstruksjoner

TG 1

Dusjen er i utvendig hjørne og det er ikke mulig å lage hull.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom innredet ca 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. (Rommet var tidligere kjøkken til leilighet)



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

! TG 1

Hvitmalte vegg og himling. Det opplyses at veggplater er eldre enn 2012, men overflater er overflatebehandlet i 2010.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet har vinylbelegg. flatt gulv, men oppkant ved døren på gulvbelegg. Fall til sluk anses ikke nødvendig når det ikke er vannsøl.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Iflg eier ble sluk montert i 2012. Sluk fremstår i normal god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga manglende dokumentasjon.

Tiltak

- Tiltak:

Kjøper overtar naturlig risiko når dokumentasjon ikke er fremlagt.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Innredning og opplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon

! TG 2

Våtrom har naturlig ventilering. Dette er generelt ikke anbefalt og det bør derfor etableres elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rom mangler elektrisk vifte.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vifte bør monteres på våtrom, men kjøper vurderer selv behovet for dette.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er målt med fukt indikator uten å finne fukt.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Generell

Rommet ble tidligere benyttet som bad, men ble i 2010 omgjort bod/teknisk rom med sluk.



Overflater vegger og himling

! TG 1

Våtrompanel på vegg.

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet har vinylbelegg.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Gulvbelegg og plast sluk. Fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Normal levetid for membran er 10 - 25 år på treverk.

Normal levetid for membran er 20 - 25 år på betong.

Pga naturlig risiko for lekkasje anbefales det ikke direkte vannsøl på bad eldre enn 10 år. Dusjkabinett som leder vann i sluk er derfor anbefalt.

Sanitærutstyr og innredning

! TG IU

Vv-tank og rør i rør skap. (Beskrevet under egne punkt)

Ventilasjon

! TG 1

Ventil i vegg.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (Ytterveg og bad som grenser) Det er for øvrig ikke bruk av vann i rommet. Det er målt med indikator uten å finne fukt.

LOFT > BAD

Generell

Bad er renoveret i ca 2013. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Eier opplyser på e-post: Har bilder som dokumenterer membran i sluk. Og alt membran, VVS og EL arbeid er utført av fagfolk, men har som du skriver ikke dokumentasjon. Har masse bilder som kan dokumentere de fleste spørsmål som måtte dukke opp



Overflater vegger og himling

! TG 2

Det er fliser i dusjen og rundt vask. Resten av rommet har malte mdf plater med panel mønster. Rommet anses derfor kun delvis innredet som våtrom. Det er ikke registrert at dette er noe problem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg settes pga bruk av mdf plater på våtrom.

Tiltak

- Tiltak:

Mdf plater utsettes ikke for direkte fukt og tiltak anses derfor ikke som nødvendig.

Overflater Gulv

! TG 2

Det er noe svakt fall i dusjen, men vann renner til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tg settes pga svakt/manglende fall.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tiltak anbefales den dagen rommet renoveres.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Plastsluk i dusjen, men det er ikke synlig membran. Det antas at denne ligger skjult under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga manglende dokumentasjon på utført arbeid.

Tiltak

- Tiltak:

Kjøper overtar naturlig risiko når det ikke er dokumentasjon.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Dusjnisje hvor det dusjes direkte på vegg/gulv. innebygget wc og servant. Det er i tillegg et mindre rør i rør skap plassert i knevegg med wc. Innredning fremstår i normal god stand.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon som er på under befarung. Ventilasjonsanlegg er plassert på vaskerom og fungerer greit på befarung. 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

Dusjen ligger i senter av rommet og det er ikke mulig å lage hull. Det er kott ved wc som gjør at det er mulig å se i vegg her. Det er ikke registrert unaturlig fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Modul innredning, med hvite fronter. Innredning er levert av Ikea og er fra ca 2012. Benkplate i treverk og tapet/malt over benkplate. Det er store vinduer i rommet som gir godt med arbeidslys.



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

Eier opplyser at det meste av rør er rør i rør system, men det er noe kobber. Det opplyses f eks at bad i kjeller er kobber. Det er noe usikker alder på kobber-rør, men eier opplyser at dette var utført før deres eieres tid.

Eier opplyser i epost: Noe ombygging av kobber rør ble utført under oppussing av bad nede i 2017, dette ble utført av Lintner og Sivertsen.

Avløpsrør

! TG 2

Det er registrert avløp i soil. Dette antas å være fra byggeår. Det er også registrert noe avløp i plast.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det som er av rør fra byggeår har generelt en alder som tilsier at det er i slutfasen på forventet levetid.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak pr dd er ikke nødvendig.

Ventilasjon

! TG 1

Det er balansert ventilasjon på loft, men naturlig ventilering for øvrig.

Varmesentral

! TG 1

Boligen har varmepumpe i kjeller og 1 etasje. Begge fungerer greit på befaring.

Varmtvannstank

! TG 2

Det er 200 liters tank, i normal stand. Oso tank, 1999 modell.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:

Elektrisk anlegg

! TG 3

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. Det er i tillegg et ekstra skap i kjelleren.

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig

Tilstandsrapport

festet?

Ja

8. 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

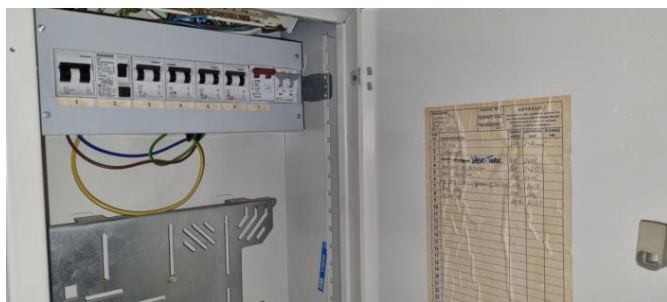
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja

Det er noe løse ledninger i bod m/ sluk i kjeller. Anlegg fremstår for øvrig i normal stand. Takstmann anbefaler generelt at alle hus som har fått utført arbeid for 20 år siden eller lenger utfører en el-kontroll.



Kostnadsestimat : Under 10 000

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?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
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?
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.

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 fuksikring er 20 - 40 år. Eiendommer i landlege omgivelser kan ha synlig drenering, men vann ledes ofte til bekk/elv/terreng uten at dette beskrives nærmere.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur er generelt av en alder som tilsier at den ikke må forveksles med dagens standard og byggeskikk. Muren er generelt i normal god stand tatt alder i betraktning, men noen mindre riss må generelt forventes. Deler av muren ligger skjult under terreng.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg settes pga naturlig elde og slitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

! TG 1

Det er nyere mur på oppsiden av boligen som leder vann til drenering på garasjen. Muren fremstår genrelt i normal god stand. Rekkverk på muren anses ikke som nødvendig.



Terrengforhold

! TG 3

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:

- Terreng faller inn mot bygning.

Støttemuren tar sannsynligvis av 90% av vann som kommer via terreng. Dette gjør at det anses mer som en tg 2 selv om tg 3 gis automatisk.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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.

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
2007

Kommentar
Omtrentlig byggeår iflg eier.

Standard
Garasje holder enkel/normal standard.

Vedlikehold
Garasje er vedlikehold ved behov.

Beskrivelse

Garasje er oppført i betongblokker og takkonstruksjon i treverk. Tak er tekket med shingel i normal god stand.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	91	90	1	Gang , Stue , Kjøkken , Entré , Gang 2	
Loft	76	70	6	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom m/ hobbyrom/loftstue, Bad	Garderobe
Kjeller	76	73	3	Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Stue	Annet rom med sluk
Sum	243	233	10		

Kommentar

I kjeller er det terrasse overbygg som reduserer noe lys areal. I tillegg kommer utvendig bod på 7 kvm.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

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

☒ Ja

☐ Nei

Noe redusert dagslys i kjeller pga små vinduer og terrasse overbygg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	35	0	35		Garasje
Sum	35	0	35		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	30	478		0	991.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lindangervegen 1

Hjemmelshaver

Selsvold Elin, Byrkjeland Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Solvang med flott utsikt over deler av Haugesund.

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
1 500 000	2000

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/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MC2064>

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