

Tilstandsrapport

📍 Tunvegen 3 , 5563 FØRRESFJORDEN

📖 TYSVÆR kommune

Gnr. 79, Bnr. 459

Areal (BRA): Enebolig 294 m²



Befaringsdato: 02.11.2021

Rapportdato: 19.11.2021

Oppdragsnr: 10698-3012

Referansenummer: DZ1501

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport
19.11.2021

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Alsaker er tilhørende i Haugesund. Pr 1.10.2021 er det 2 ansatte i selskapet + samarbeidspartnere. Takstmann Fredrik Alsaker startet egen virksomhet i 2006 og har siden dette jobbet som selvstendig næringsdrivende / uavhengig takstmann. Opp gjennom disse årene er det laget over 4 000 rapporter innen verdi, tilstand, skade, skjønn og alt annet som er naturlig innen takst bransjen. Som medlem av Norsk Takst er det årlig etterutdanning og data verktøy som gir et kvalitetsprodukt til alle kunder. Daglig virksomhet er takstmann men må ofte tiltre som meddommer/skjønnsmann i Domstol og jordskifterett. Selskapet er derfor ledende innen verdisetting og tilstandsrapporter på Haugalandet. Våre kunder er private, advokater, eiedomsめglere og bedrifter for øvrig.

Signatur: 
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
19.11.2021 | HAUGESUND

Takstmann Alsaker
Skeisvold 34
400 44 478

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er på en hoveddel på 2 etasjer og en tilhørende leilighet med egen inngang. Iflg rekviert er leilighet påbygget i ca 2003. Eier ervervet eiendommen høsten 2020 har siden dette jobbet en god del med huset. Arbeidet er i hovedsak innvendig, men det er blitt utført noe graving i bakgården. Huset bærer generelt en del preg av byggeår og det må forventes en del vedlikehold/ oppgradering av boligen. Kort fortalt anses huset som et renoveringsobjekt hvor selger har startet, men kjøper overtar.

Leiligheten er i all hovedsak fra byggeår og bærer preg av naturlig elde.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Huset er generelt vedlikeholdt ved behov, men huset bærer i stor grad preg av byggeår og det som er utført holder noe varierende kvalitet på utførsel. Generell tilstand tilsier at det må forventes vedlikehold/ oppgradering av boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller i hoveddel bærer preg av byggeår og har normal elde. 1 etasje er delvis oppgradert, men det gjenstår en god del arbeid. Det pågår arbeid og eier opplyser at mye av dette vil gjøres ferdig til salg. I utgangspunktet kan derfor kjøper forvente å overta huset slik det fremstår på visning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er 3 våtrom i hoveddel. Ingen av disse er utført iht dagens standard og byggeskikk. F eks tåler ikke lamiat som er på gulv vannsøl. Alder og tilsier generelt at vedlikehold/ oppgradering av rommene må forventes. Det er i tillegg 3 våtrom i utleie-leilighet. Generell tilstand her tilsier at rommene er i sluttfasen på forventet levetid og også her bør det forventes noe oppgradering i årene fremover.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i hoveddelen antas å være fra 90-tallet, men oppgradert etter dette. Kjøkken i leilighet er trolig fra 2003 og bærer preg av naturlig elde og slitasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten ligger i enden på en gate med 4 andre boliger og grenser til lekeplass. Dette gjør eiendommen svært barnevennlig. På eiendommen er det parkering til ca 3 biler.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sokkel-leilighet	72	66	6
Kjeller-hoveddel	85	65	20
Etasje 1	137	129	8
Sum	294	260	34

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

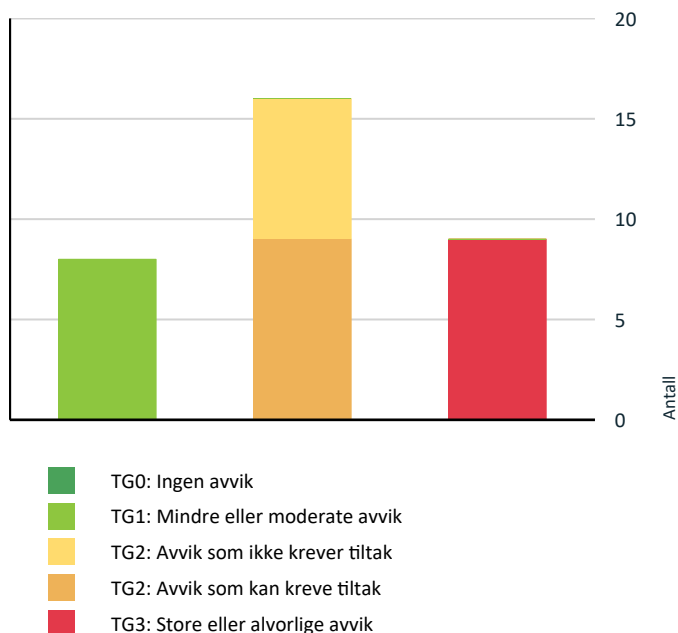
Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

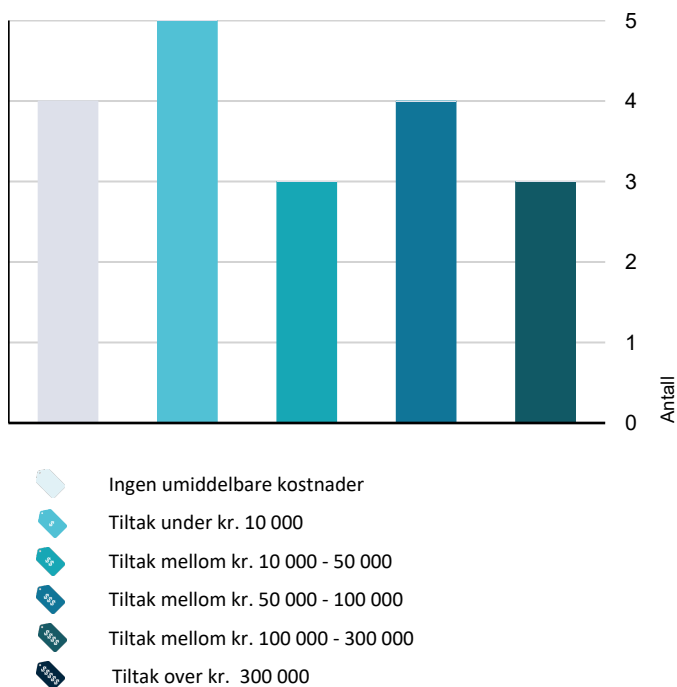
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

[Gå til side](#)

Det påvist fukt/råteskader i konstruksjonen

Terrasse er i treverk og bærer kraftig preg av normal elde og slitasje. Tilstand tilsier generelt at ny bør lages.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom >Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Bad bærer preg av naturlig elde og slitasje.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom >Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Det kan være rommet fungerer greit til sitt bruk, men pga usikkerhet settes det tg 3.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom >Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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



Våtrom >Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom >Generell > Bad 2

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Generell > Bad 2 [Gå til side](#)

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

Badets utforming og tilstand tilsier generelt at oppgradering må forventes.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger. Det drypper fra rørskjøter.

Når eier har fått utbedret lekkasje i rør i rør skap vil Tg 3 endres til Tg 2.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra bygningen.

Vann renner naturlig i terreng og til kum. Det anbefales å få lagt dette i lukket system.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Undertaket er misfarget.

Det er opplyst at det som er oppdaget av problem ordnes før salg.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning nærmer seg i slutfasen på forventet levetid og en del utskiftning bør derfor forventes. Det er opplyst at tidligere eier har skiftet kledning på sør veggen.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vinduer er generelt slitt og preget av naturlig elde og værslitasje.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Alder på dører tilsier generelt at de er i slutfasen på forventet levetid og utskiftning av dører må generelt forventes.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Det må generelt forventes oppgradering av de overflater som er fra byggeår.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Maling anbefales iht føre-var prinsipp.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Ventiler bør generelt kontrolleres iht netting/ utvendig ventil og deksel.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Vv-tank har generelt passert forventet levetid og utskiftning bør derfor forventes.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

I spisestue er tak revet innvendig pga manglende lufting i konstruksjon. Iflg eier blir dette utbedret. Det er opplyst at dette også var et problem i stue, men dette er tidligere utbedret. Normalt vedlikehold må forventes utvendig.



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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp bærer preg av naturlig elde.



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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sammendrag av boligens tilstand

Grunnmur er i normal stand tatt alder i betraktning. Noe riss må genrelt forventes på alle bygg som er bygget på 70 tallet. Dette skyldes datidens byggeskikk.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Generell tilstand tilsier at oppgradering av uteområder mm må forventes.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Alder tilsier generelt at vedlikehold/ oppgradering må forventes.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1973

Standard
Huset holder generelt varierende standard og kvalitet.

Vedlikehold
Det pågår oppgradering av boligen, arbeidet blir delvis fullført i 1 etasje, men må for øvrig fullføres av kjøper.

Tilbygg / modernisering

2002	Tilbygg	Leilighet ble påbygget i 2002/03.
------	---------	-----------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Shingel fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje. Det er opplyst at dette skal være skiftet, men eier vet ikke når dette er utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. I spisestue er tak revet innvendig pga manglende lufting i konstruksjon. Iflg eier blir dette utbedret. Det er opplyst at dette også var et problem i stue, men dette er tidligere utbedret. Normalt vedlikehold må forventes utvendig.

Tiltak

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

Nedløp og beslag

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra bygningen.

Vann renner naturlig i terreng og til kum. Det anbefales å få lagt dette i lukket system.

Tiltak

- Avløp for overvann/nedløp må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

! TG 2

Huset er bygget med flatt tak. Denne er synlig hvor det pågår renovering, men er for øvrig skjult. Undertak har noe spor etter svertesopp pga manglende lufting, men dette ordnes før salg.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det er opplyst at det som er oppdaget av problem ordnes før salg.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Kledning og listverk i treverk. Boligen fremstår generelt i normal god stand tatt alder i betraktning. Fasade i treverk krever generelt årlig vedlikehold og bør males hvert 5 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Kledning nærmer seg i sluttfasen på forventet levetid og en del utskiftning bør derfor forventes. Det er opplyst at tidligere eier har skiftet kledning på sør vegg.

Tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Vinduer

! TG 2

Vinduer, bærer generelt preg av naturlig elde og slitasje. De fleste vinduer er i sluttfasen på forventet levetid og utskiftning av vinduer må generelt forventes i årene fremover. I leilighet er vinduer noe nyere, men det er generelt dårlig montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer er generelt slitt og preget av naturlig elde og værslitasje.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Det er 2 stk hoveddører, 1 ytterdør i 1 etasje, 2 terrassedør og 1 skyvedør inn til hagestue. Hagestue har enkel skyvedør i aluminium. Boligen har garasje med treport som vippes opp.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Alder på dører tilsier generelt at de er i sluttfasen på forventet levetid og utskiftning av dører må genrelt forventes.

Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører er genrelt slitt og utskiftning må forventes.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 3

Balkong ut fra kjøkken mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det påvist fukt/råteskader i konstruksjonen

Terrasse er i treverk og bærer kraftig preg av normal elde og slitasje. Tilstand tilsier generelt at ny bør lages.

Tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 2

Det er generelt noe varierende overflater i boligen. Det meste er for øvrig platet og malt. Det som er av nyere dato som f eks stue fremstår genrelt som nytt og pent. Det som ikke er av nyere dato bærer preg av normal elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det må genrelt forventes oppgradering av de overflater som er fra byggear.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskiller

TG 1

lettbetongelementer. Dette gjelder alt med unntak av ca 6 kvm mot øst som er i treverk. Skjevhet som er målt er på ca 10 mm og dette anses som normalt. Det er for øvrig mye innbo og måling kan derfor ha et naturlig avvik.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Maling anbefales iht føre-var prinsipp.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG IU

Det er tegl pipe, men det er ikke montert vedovn. Det var tidligere, men denne ikke i bruk. Pipeløp er derfor ikke nærmere undersøkt.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakka tretrapp. Det er i tillegg noe høydeforskjell mellom enkelte rom i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp bærer preg av naturlig elde.

Tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg.

Innvendige dører

TG 1

Dører bærer generelt preg av naturlig elde. Noe bruksmerker må genrelt forventes.

VÅTROM

SOKKEL-LEILIGHET > BAD

Generell

TG 3

Bad har noe uvanlig form, men fungerer til sitt bruk. Dusj er i enden på rommet og det dusjes direkte på fliser. Det er satt opp glassstein og forheng. Blandebatteri til dusj er en noe uvanlig vegghengt modul. Ventilasjon har ikke vært på og det er noe innestengt i rommet. Badet bærer genrelt preg av å være benyttet til utleie. Badet nærmer seg sluttfasen på forventet levetid.

Tilstandsrapport



Alder: 2003

Vurdering av avvik:

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

Bad bærer preg av naturlig elde og slitasje.

Tiltak

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

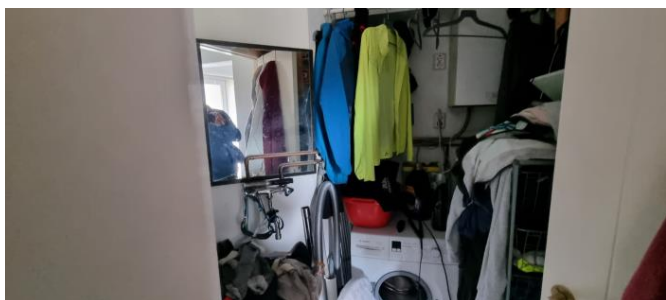
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

SOKKEL-LEILIGHET > VASKEROM

Generell

! TG 3

I utgangspunktet et greit vaskerom, men det er så mye innbo at det er vanskelig å kontrollere. Rommet har opplegg for vaskemaskin, utslagsvask, ventilasjonsanlegg til leiligheten og vv-tank. Generell tilstand tilsier at vedlikehold/oppgradering må forventes.



Alder: 2003

Vurdering av avvik:

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

Det kan være rommet fungerer greit til sitt bruk, men pga usikkerhet settes det tg 3.

Tiltak

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

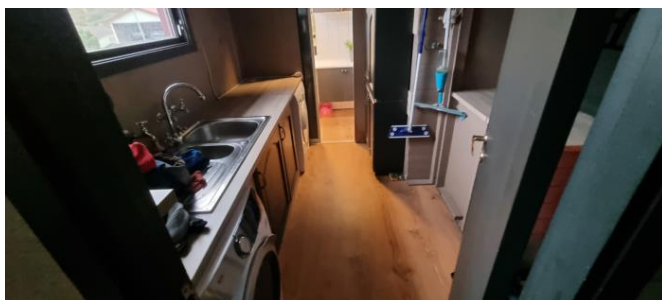
Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

ETASJE 1 > VASKEROM

Generell

! TG 3

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



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

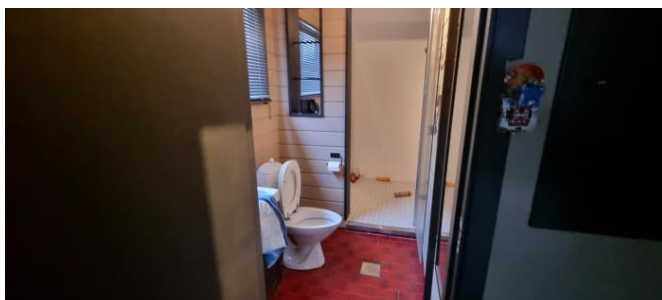
- Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

ETASJE 1 > BAD

Generell

! TG 3

Bad er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk, men i dette tilfellet er det ikke sluk i dusj og generell tilstand tilsier at bad bør total renoveres før bruk. Pga alder undersøkes ikke Bad nærmere og kjøper overtar et velfungerende rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

ETASJE 1 > BAD 2

Generell

! TG 3

Bad er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk, men i dette tilfellet er det ikke sluk i dusj og generell tilstand tilsier at bad bør total renoveres før bruk. Pga alder undersøkes ikke Bad nærmere og kjøper overtar et velfungerende rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

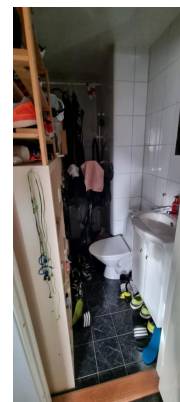
- Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

SOKKEL-LEILIGHET > BAD 2

Generell

! TG 3

Badet fremstår i liten grad som et bad, men mer som et wc. På befaring benyttes rommet som lager og det generelt vanskelig å få utført undersøkelser. Det er dårlig innemiljø og fukt merker i himling. Generell tilstand tilsier at bad er utført av u-faglært og vedlikehold/oppgradering må forventes.



Alder: 2003

Vurdering av avvik:

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

Badets utforming og tilstand tilsier generelt at oppgradering må forventes.

Tiltak

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

KJØKKEN

SOKKEL-LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Profilerte fronter Laminat Kjøleskap Oppvaskmaskin Komfyr Platetopp og Micro. Kjøkken holder grei utleie standard og har kjøkken-øy som gir ekstra benk og skaplass. Bærer generelt preg av naturlig elde.

Alder: 2003

Avtrekk

! TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

Alder: 2003

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Innredning har malte fronter og fremstår derfor noe nyere enn hva det er. Alder tilsier generelt at noe vedlikehold/oppgradering må forventes.

Avtrekk

! TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 3

Huset har vannrør i kobber. Rørene er i all hovedsak skjult i vegger og himling og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. I leiligheten er det rør i rør system med fordelerskap på vaskerom. Det er registrert en mindre lekkasje og det er noe rust i bunn av skapet. Eier opplyser at han vil få ordnet denne lekkasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
- Det drypper fra rørskjøter.

Når eier har fått utbedret lekkasje i rør i rør skap vil Tg 3 endres til Tg 2.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Utette rørkoblinger må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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. Alder tilsier at vedlikehold/oppgradering bør forventes.

Ventilasjon

TG 2

De fleste rom er naturlig ventilert med veggventil/ ventil i vindu. Før 2010 var det generelt normalt med naturlig ventilering. I leiligheten er det balansert ventilasjon, men dette har vært avskrudd frem til takstmann kom på besøk. Denne ble satt på under befaring og virker til å fungere greit.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ventiler bør genrelt kontrolleres iht netting/ utvendig ventil og deksel.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Varmtvannstank

TG 2

Ca 200 liters varmtvannstank som er eldre modell.

Vurdering av avvik:

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

Vv-tank har genrelt passert forventet levetid og utskiftning bør derfor forventes.

Tiltak

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

Utskiftning bør forventes, overtrykk bør ledes til avløp via ledning.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

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. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Eier opplyser at han ikke har fått utført noe i sin eiertid.

3. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
Ukjent.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?
Ikke kjennskap til.

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei Dette er ikke et problem iflg eier.

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.
Nei

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei

8. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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 Pga huset sin generelle tilstand anbefales det å få en el-kontroll på

Branntekniske forhold

TG 3

Huset anses i stor grad å være utført uten brannprosjektering. Dette var generelt normalt da huset/ påbygget ble utført.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Røykvarslere er ikke tilkoblet strømmnett. Det er for øvrig ikke røykvarslere i boligen, men dette skulle eier ordne før salg.
4. Er det skader på røykvarslere?
Ikke aktuelt Det er ikke røykvarslere i boligen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er synlig fjell på flere sider av boligen.

Drenering

! TG 2

Drenering er i all hovedsak naturlig i terreng.

Vurdering av avvik:

- Taknedløpet er avsluttet over terreng, og øker fuktbelastningen inn mot grunnmur.

Tiltak

- Nedløp bør ledes bortifra grunnmur for å redusere fuktbelastningen.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmur er i normal stand tatt alder i betraktning. Noe riss må generelt forventes på alle bygg som er bygget på 70 tallet. Dette skyldes datidens byggeskikk.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Terrengforhold

! TG 2

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.
- Generell tilstand tilsier at oppgradering av uteområder mm må forventes.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det må foretas terrengdrenering på eiendommen.

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.

Vurdering av avvik:

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

Alder tilsier generelt at vedlikehold/ oppgradering må forventes.

Tiltak

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sokkel-leilighet	72	66	6	Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad , Vaskerom , Bad 2	Garderobe , Bod
Kjeller- hoveddel	85	65	20	Gang , Hobbyrom , Kjellerstue	Bod , Bod 2, Garasje
Etasje 1	137	129	8	Kjøkken , Stue , Vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Entré , Gang , Hagestue, Spisestue, Bad 2	
Sum	294	260	34		

Kommentar

Pga mange rom/vinkler på huset må det generelt tas høyde for noen kvm avvik.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
02.11.2021	Fredrik Alsaker	Takstmann	400 44 478
	Roger Kasle Engvoldsen	Kunde	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	79	459		0	960 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tunvegen 3

Hjemmelshaver

Steinsland Marianne, Engvoldsen Roger Kasle

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Førrehageby som er et veletablert bolig område.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Tomten er generelt under opparbeiding. Kjøper overtar dette arbeidet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 700 000	2020

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Presiseringer

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

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

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

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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