

Tilstandsrapport

📍 Frakkagjerddalen 21, 5563 FØRRESFJORDEN

📖 TYSVÆR kommune

Gnr. 71, Bnr. 351

Areal (BRA): Enebolig 232 m², Garasje 41 m²



Befaringsdato: 28.09.2021

Rapportdato: 02.10.2021

Oppdragsnr: 10698-1003

Referansenummer: AN6467

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport
02.10.2021

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 takstmannen 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. Takstmannen 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 takstmannens 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 takstmenn 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.

Fredrik Alsaker

02.10.2021 | HAUGESUND

Takstmann Alsaker

Skeisvold 34
400 44 478

Rapportansvarlig

Fredrik Alsaker

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 lovlighet (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 bygningsakkyndig, 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 1995 og fremstår generelt som pent brukt og velholdt. Huset er generelt vedlikeholdt ved behov, men alder tilsier nå at noe oppgradering/ normalt vedlikehold pga normal elde må forventes. Det er ingen vesentlige anmerkninger, men kjøper må da generelt forvente noe svikt pga naturlig elde. Takstmann anbefaler generelt en vask av huset samt overflate behandling.

Enebolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller i betongmur, fasade er for øvrig i treverk. Huset fremstår som vedlikeholdt ved behov, men bærer preg av naturlig elde.

INNENDIG

[Gå til side](#)

De fleste overflater er malt etter byggeår og fremstår i normal god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er iflg eier total renoveret i 2014 og fikk i den anledning ny membran. Vaskerom er fra byggeår og har naturlig elde, men i normal god stand.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stort og fint kjøkken fra byggeår. Innredning er malt etter byggeår. Tatt alder i betraktning er innredning i normal god stand, men alder tilsier at noe oppgradering må forventes i årene fremover.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Huset har Delvis ventilasjon på våtrom og naturlig ventilering i vinduer. Sentralstøvsuger er plassert i bod i kjelleren.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

God parkering på egen tomt. Tomt er på flere nivå, men det anbefales å skifte ut rampe med en trapp.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	22	22	0
1 Etasje	103	103	0
Kjeller	107	98	9
Sum	232	223	9
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	41	0	41
Sum	41	0	41

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

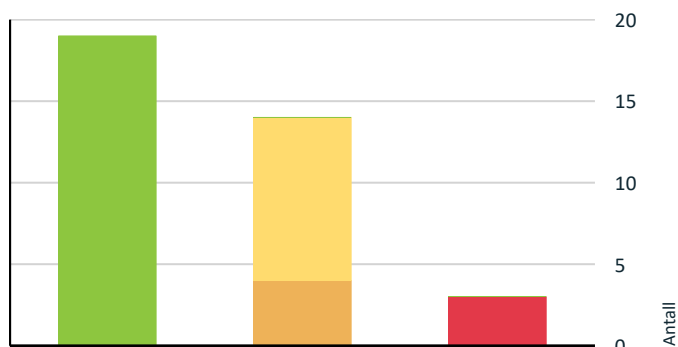
Enebolig

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

Garasje

Sammendrag av boligens tilstand

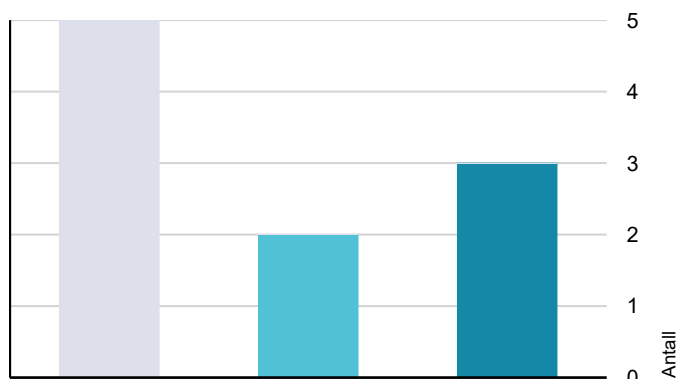
Fordeling av tilstandsgrader



- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

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

Kostnadsestimater for tiltak



- Tilstandsvurderinger uten tiltak
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000

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 er ikke montert rekkverk.

Våtrom > Generell > Vaskerom [Gå til side](#)

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)
Det er registrert avvik med avtrekk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Kostnadsestimat : Under 10 000

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
Terrenget faller inn mot grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Terreng faller inn mot huset.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkningen.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

! **Innvendig > Etasjeskiller** [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell mellom 10-20 mm på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist at pipe har sprekker og riss.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold fra gulv ved terskel til topp slukrist i forhold til referansenivået.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning.

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1995

Standard

Huset fremstår som greit vedlikeholdt, men bærer generelt preg av naturlig elde og slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Betong takstein fra byggeår. Bærer preg av naturlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Nedløp og beslag

TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Takkonstruksjon

TG 2

På loft er det kottdør inn til kott. Fungerer delvis som bod og derfor begrenset undersøkelses muligheter. Takopplett mot hage har noe svak vinkel og dette krever normal ekstra godt undertak. (Det er ikke registrert at dette er et problem)

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tak har normal mosevekst og takrenner er tette. Rengjøring bør derfor utføres.

Tiltak

- Det må foretaes tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 1

Liggende bordkledning og listverk i treverk.

Vinduer

TG 2

Trevinduer med naturlig elde og vær slitasje. Tilstand tilsier generelt at noe utskiftning må forventes i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Under terrasse er det vindu til bad. Terrasse gjør at vindu ikke har tilgang til dagslys. Dette anses for øvrig ikke som et problem.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Dører

TG 1

Dører bærer preg av naturlig elde og værslitasje. Alder tilsier generelt at dørene nærmer seg sluttfasen på forventet levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 3

Stor terrasse på oppsiden av boligen. Det er laget en rampe opp til terrasse. Denne har kraftig stigning og ikke godkjent. Rampe anses ikke som noe behov og kan enkelt fjernes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNENDIG

Overflater

TG 1

overflater har generelt normal elde fra byggeår

Etasjeskiller

TG 2

etasjeskiller i treverk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell mellom 10-20 mm på kontrollerte steder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik for skjevheter ikke er oppfylt. Det er ikke registrert symptomer på funksjonssvikt, men vær oppmerksom dersom det registreres endringer.

Tilstandsrapport

skjevhet på ca 1,5 cm anses som normal.

Tiltak

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

Radon

TG 2

dadidens byggeskikk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

TG 2

plassbygget peis med normal elde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at pipe har sprekker og riss.
sprekk over peis i stue, har sannsynligvis ingen betydning for bruk/pipelep.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rom Under Terreng

TG IU

kjeller ligger under terreng i bakkant, fremstår generelt i normal stand.

Krypkjeller

TG IU

Det er ikke krypkjeller.

Innvendige trapper

TG 1

trapp fra kjeller til lofti normal god stand

Innvendige dører

TG 1

hvitmalte dører med normal elde/ slitasje

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Enkelt og greit vaskerom med egen inngang. Rommet får automatisk TG 3 pga innredning før 1997. Vaskerom kan allikevel fungere greit til sitt bruk utan at dette kan kommenteres. Normalt vedlikehold iht alder må forventes.



KJELLER > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjhjørne, wc, vask og badekar. Iflg eier er bad renoverert i 2013.



Overflater vegger og himling

TG 2

Flislagt vegger og hvitmalte plater himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

På bad er det indikert noe fukt i hjørne på dusjen. Det anbefales derfor å sette inn dusjkabinett. Rommet har vindu, men dette har ikke tilgang til dagslys pga terrasse over. Rommet bærer for øvrig preg av normal elde og bruk.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Overflater Gulv

TG 2

Rommet har 2 sluk. Det er en sluk i dusjhjørne og en under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold fra gulv ved terskel til topp slukrist i forhold til referansenivået.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er synlig membran i en sluk. Det er ikke opplyst hvem som har utført arbeidet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Sluk må jevnlig observeres og rengjøres.
- 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

Servant, Veggmontert toalett, Dusjhjørne, Badekar. Innredning bærer generelt preg av naturlig elde. Dusj fremstår som noe slitt. Takstmann anbefaler generelt en ny dusj.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte. Fungerer greit på befarings.

Fukt i tilligende konstruksjoner

TG IU

Alder på sluk/vvvs tilsier generelt at normalt vedlikehold/oppgradering må kunne forventes og da anses ikke hulltaking som hensiktsmessig.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Avtrekk

TG 3

normal elde

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk. filter er relativt slitt

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

KJELLER >

Overflater og innredning

TG 1

Avtrekk

TG 1

SPESIALROM

1 ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

enkelt og greit wc med vindu

Teknisk anlegg

TG 1

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

kobber rør med normal elde

Avløpsrør

TG 1

plast

Tilstandsrapport

Ventilasjon

! TG 1

Varmtvannstank

! TG 2

oso 200 liter vaskerom.

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.

Elektrisk anlegg

! TG 1

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei
4. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
5. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
6. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
7. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
8. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
9. Er kabelinnføringer og hull uttettet?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
Planlegg er i hovedsak fra byggeår.

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei anlegg med normal elde. 2 nye kurser ukjent alder

Branntekniske forhold

! TG 1

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukker er fra ca 2014 iflg eier.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er synlig fjell rundt boligen. Huset antas å stå på solide steinmasser.

Drenering

! TG 2

Det er synlig fuktsikring på grunnmur, men denne mangler topplisten. Det anbefales å få montert topplisten. Fuktsikring har for øvrig normal elde.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Terrengfall rundt grunnmuren må endres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Muren er skjult innvendig og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 2

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot huset.

Tiltak

- Det bør foretaes terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
1998

Kommentar

Standard

Enkel og grei garasje.

Vedlikehold

Noe mosevekst på garasjetak. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Beskrivelse

Enkel garasje med port og sidedør. Garasje er bygget i 1998 og bærer preg av naturlig elde og slitasje. Hvis ønskelig er det mulig å isolere vegger i garasje.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Loft	22	22	0		Gang , Soverom , Loftstue	
1 Etasje	103	103	0		Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Wc , Hobbyrom	
Kjeller	107	98	9		Entré , Gang , Soverom , Vaskerom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Soverom 4, , ,	Bod , Bod 2
Sum	232	223	9			

Kommentar

Skråtak på loft gjør at gulv areal er en del mer enn målbart areal.

Tegningsgrunnlag

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

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

Ja

Nei

rampe utvendig ikke orginal

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	41	0	41			
Sum	41	0	41			

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
28.9.2021	Fredrik Alsaker	Takstmann	400 44 478
	Terje Fenstad	Kunde	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1146 TYSVÆR	71	351		0	1093.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Frakkagjerddalen 21

Hjemmelshaver

Rognsvaag Kjersti, Fenstad Terje

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig bolig område.

Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

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 ligger i noe skrå terreng ned mot Akسدalvannet. Det er noe plen, brydbusker og terrasse rundt boligen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2013

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 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 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 fuktinnhold 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

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 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-norsk-takst/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