

Tilstandsrapport

📍 Ola Flytts gate 6 , 5527 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 39, Bnr. 67

Areal (BRA): Enebolig 53 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 01.06.2022

Oppdragsnr: 10698-3145

Referansenummer: VV7007

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker

Sertifisert takstmann: Fredrik Alsaker



Gyldig rapport
01.06.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstmann Alsaker er tilhørende i Haugesund. Pr 1.10.2021 og det er det 2 ansatte i selskapet + samarbeidspartnere. Takstmann Fredrik Alsaker startet egen virksomhet i 2006 og har siden dette jobbet som selvstendig næringsdrivende / uavhengig takstmann. Opp gjennom disse årene er det laget over 4 500 rapporter innen verdi, tilstand, skade, skjønn og alt annet som er naturlig innen takst bransjen. Som medlem av Norsk Takst er det årlig etterutdanning og data verktøy som gir et kvalitetsprodukt til alle kunder. Daglig virksomhet er takstmann, men må ofte tiltre som meddommer eller skjønnmedlem i domstol og jordskifterett. Selskapet er derfor ledende innen verdisetting og tilstandsrapporter på Haugalandet. Våre kunder er private, advokater,



Signatur: 
Fredrik R. Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
01.06.2022 | HAUGESUND

Takstmann Alsaker
Skeisvold 34
400 44 478

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSELEN 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

Huset er en eldre bolig i en av Haugesund sine eldre gater. Bygget har 2 etasjer og begge er innredet. Huset bærer generelt preg av naturlig elde og slitasje, men er vedlikehold ved behov. Huset holder generelt varierende alder og tilstand. Kjøper overtar da et eldre velfungerende hus vitende om at noe vedlikehold/oppgradering må forventes.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fasade og tak er oppgradert i 2014/15 iflg tidligere eiere. Fasade har da generelt normal elde etter dette med unntak av enkelte vinduer og grunnmur. Normalt vedlikehold må forventes og renovering er tilpasset datidens standard og byggeskikk.

I tillegg er det en utvendig bod på ca 5 kvm som bærer kraftig preg av naturlig elde og slitasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Huset er et lite og koselig bygg som bærer preg av eldre byggeskikk. Huset er vedlikeholdt ved behov og har generelt en del bruksmerker. Noe vedlikehold/oppgradering må derfor forventes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad er total renovert i 2021. Med unntak av bærekonstruksjon er det meste nytt. Tidligere var det wc og bad, men dette er nå slått sammen til 1 rom. Eier har flislegger og elektriker i familien og disse har derfor utført dette arbeidet. Rør arbeid er opplyst å være utført av Aibel. Bad fremstår i stor grad som nytt og pent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkken innredning som er velholdt, men moden for oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Automatsikringer (eldre type)

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Enkel og grei tomt som er opparbeidet.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	29	29	0
Loft	24	24	0
Sum	53	53	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

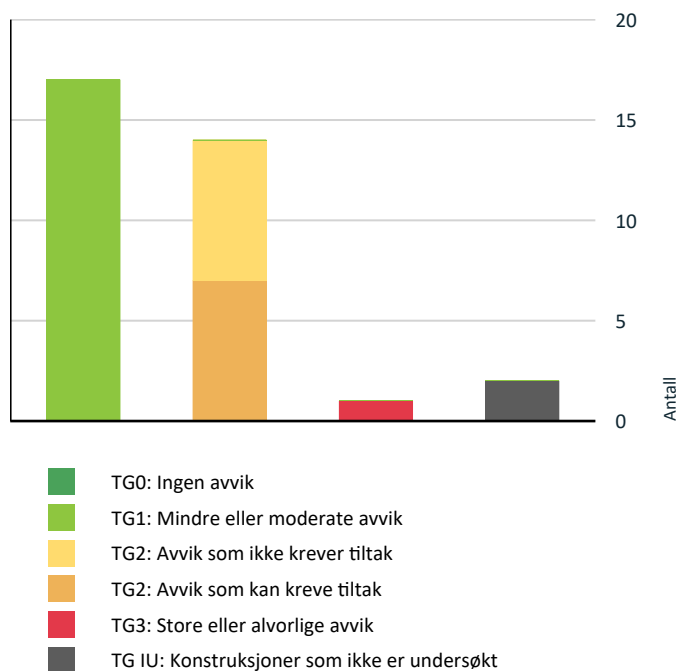
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

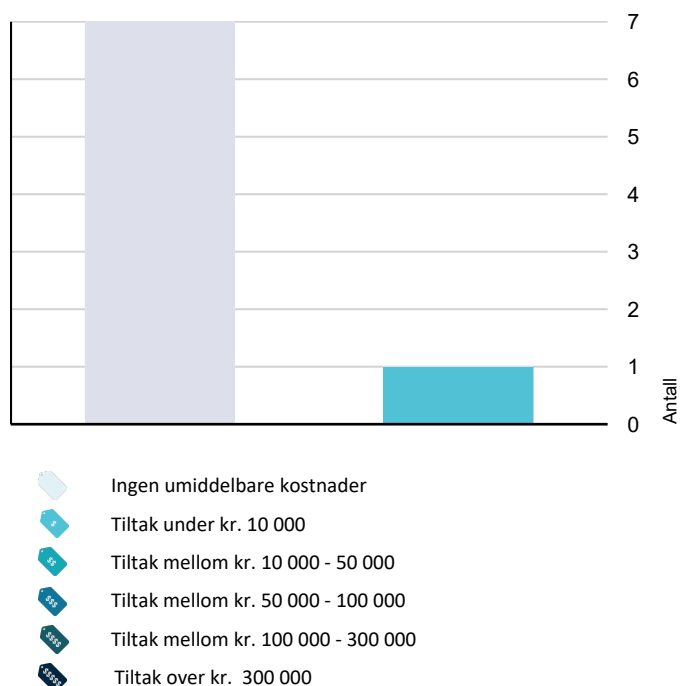
[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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 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 plutselig svikt pga normal elde kan oppstå uten at dette kommenteres i denne rapport. Et hvert hus eldre enn 20 år må derfor forvente plutselig 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-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

Sammendrag av boligens tilstand

dokumentert at arbeid er fagmessig må det legges til grunn en naturlig risiko for at det er feil eller mangler ved utført arbeid. Kjøper bør derfor alltid undersøke hvem som har utført arbeid etter boligen er oppført. Alle bad uten dokumentasjon kan TG2 legges til grunn f eks.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i eldre byggverk er generelt normalt.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:

Tg settes pga normal elde og slitasje. Siden takstein er skiftet i 2015 antas det at konstruksjon vurdert til å være i en stand som gjør at den ikke behøver utskiftning pr dd.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Huset har 3 innvendige dører og 2 av dørene er eldre og slitt.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Alder og tilstand tilsier generelt at kjøkken er i sluttfasen på forventet levetid.

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

Det er avvik:

Ved etablering av bad på loft i 2021 ble det laget nye rør. Disse går gjennom himling og er derfor synlig på kjøkken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! 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.

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

Det er avvik:

Tg pga datidens byggeskikk og manglende fall.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

Utførelse er tilpasset en eldre standard og byggeskikk. Kledning ligger tett på terreng flere steder.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Rapport er basert på befaring og siden 1 vindu med råde ikke er skiftet på befaring gis det tg 2. Når dette vindu er skiftet ut vil vinduer generelt gis tg 1.

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

Det er avvik:

Tg pga normal elde og slitasje av terrassebord.

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

Det er påvist skader på overflater.

Overflater fremstår som velholdt, men bærer allikevel preg av naturlig elde og slitasje. Det har vært dyr i hushold og overflater bærer noe preg av dette.

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

Det er avvik:

Tg pga naturlig elde av pipeløp.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke luke til kryp kjeller.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp er bratt, mangler håndløper og holder generelt ikke dagens standard.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1900

Kommentar
Alder ukjent

Standard

Kjekk liten by-bolig med kort vei til det meste av byens fasiliteter.

Vedlikehold

Huset er genrelt vedlikeholdt ved behov.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Skifer/naturstein fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje. Tak er besiktet fra bakkenivå. Takstein er i utgangspunktet evig varende, men pga begrenset levetid på spiker, lekter og undertak må omlegging forventes når takstein begynner å løsne. Det er opplyst at tak ble sist lagt om i 2015

Normal tid før utskifting av naturstein er 60 - 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. Renner er opplyst nye i 20215.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Huset ble normalt bygget i tømmer. Huset er av en alder som gjør at det generelt ikke må forveksles med dagens standard og byggeskikk. Fasade er generelt kledningsbord og listverk i treverk, men 1 vegg er i tegl og er mot parkering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utførelse er tilpasset en eldre standard og byggeskikk. Kledning ligger tett på terreng flere steder.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig pr dd.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Huset holder en eldre byggeskikk og må ikke forventes med dagens standard. Alder gjør at naturlig skjevhet må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg settes pga normal elde og slitasje. Siden takstein er skiftet i 2015 antas det at konstruksjon vurdert til å være i en stand som gjør at den ikke behøver utskiftning pr dd.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig pr dd.

Vinduer

! TG 2

Vinduer er generelt i normal god stand. Det er 1 vindu med råte, men det opplyses at det er bestilt fagmann og dette skal skiftes før salg. Alle vinduer som ble testet fungerte greit på befaring. Vindusrammer i treverk og har 2 lags isolerglass. Noe smøring/ normalt vedlikehold må forventes.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rapport er basert på befaring og siden 1 vindu med råte ikke er skiftet på befaring gis det tg 2. Når dette vindu er skiftet ut vil vinduer generelt gis tg 1.

Tiltak

- Tiltak:

Selger skifter vinduet som er dårlig og det eneste vinduet av eldre dato.

Dører

! TG 1

Huset har 1 ytterdør. Denne er sannsynligvis skiftet i 2014 og har normal elde. Noe bruksmerker er registrert, men dette er normalt iht alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Liten terrasse i egen gård. Denne er litt slitt, men fungerer greit til sitt bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga normal elde og slitasje av terrassebord.

Tiltak

- Tiltak:

Utskiftning bør forventes om noen år, men ikke behov pr dd.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Overflater er av varierende alder og kvalitet. Gulv er i hovedsak gulvbord som er overflate behandlet. Vegger er tapesert og malt i 1 etasje. På loft er det i hovedsak panel. Himling har generelt hvitmalt panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Overflater fremstår som velholdt, men bærer allikevel preg av naturlig elde og slitasje. Det har vært dyr i hushold og overflater bærer noe preg av dette.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Noe normalt vedlikehold må generelt forventes i årene fremover.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevheter i eldre byggverk er generelt normalt.

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.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Andre tiltak:

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 montert i stue fra ca 70-tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga naturlig elde av pipeløp.

Tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at vedovn fungerer fint. Tiltak anses ikke nødvendig og kontroll utføres med jevne mellomrom av Haugesund Kommune.

Krypkjeller

TG 2

På eldre byggverk er det bjelkelag i treverk og normalt kryprom på 50 cm. Det er ikke tilgang til krypkjeller. Dette var normalt da huset ble oppført, men iht dagens byggeskikk skal det normalt være tilgang for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke luke til krypkjeller.

Tiltak

- Tiltak:

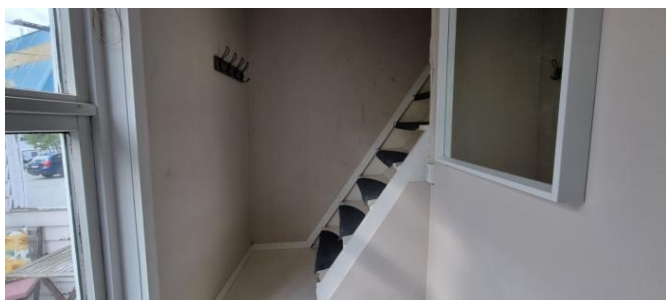
For å lukke avvik må det lages luke utvendig eller i gulv på 1 etasje. (Eier opplyser at det ble sjekket for noen år siden og alt så bra ut)

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

! TG 2

Trappen i boligen er fra byggeår og iht datidens standard og byggeskikk. Det er derfor åpninger over 10 cm. Det er normalt mulig å montere ekstra deler for å redusere åpningen hvis dette anses som et behov. Takstmann anbefaler generelt at dette alltid utføres hvis det skal være mindre barn i husstanden.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp er bratt, mangler håndløper og holder generelt ikke dagens standard.

Tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Trapp holder datidens standard og det vil være vanskelig å endre dette.

Innvendige dører

! TG 2

Dører har noe varierende kvalitet og alder. Dørene fungerer greit til sitt bruk, men generell tilsier at oppgradering/vedlikehold må forventes.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Huset har 3 innvendige dører og 2 av dørene er eldre og slitt.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.

Noe vedlikehold av 2 dører og 1 deksel på bad døren må forventes.

VÅTROM

LOFT > BAD

Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger er flislagt og himling er hvitmalt.

Overflater fremstår i stor grad som nye og i normal god stand.

Overflater Gulv

! TG 1

Flislagt gulv. Overflate fremstår i normal god stand.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluk er under badekar og derfor ikke mulig å kontrollere. Eier opplyser at det tidligere var 2 rom som ble slått sammen til 1. I den anledning ble det støpt og lagt ny membran. (Eier opplyser at det finnes bilder hvis dette er ønskelig)

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Det er servant, wc, badekar og opplegg til vaskemaskin. Innredning fremstår i normal god stand.

Ventilasjon

! TG 1

Elektrisk vifte og tilluft under døren. Vifte fungerer greit på befaring. (Noe lavt montert, men dette anses ikke som et problem)

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er allikevel målt med fukt indikator. Det er ikke målt unaturlig fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Modul kjøkken av eldre alder. Innredning fremstår generelt som velholdt og bærer preg av naturlig elde. Kjøkken fungerer greit til sitt bruk, men er noe utdatert.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Alder og tilstand tilsier generelt at kjøkken er i slutfasen på forventet levetid.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Utskiftning av innredning må forventes.

Avtrekk

TG 1

Ventilator er av en alder som tilsier generelt at den er moden for utskiftning. Vifte fungerer greit.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

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.

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

☒

Avløpsrør

TG 2

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

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved etablering av bad på loft i 2021 ble det laget nye rør. Disse går gjennom himling og er derfor synlig på kjøkken.

Tiltak

- Tiltak:

Rør på kjøkken burde vært bygget inn.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

TG 1

De fleste rom er naturlig ventilert med veggventil/ ventil i vindu. Før 2010 var det generelt normalt med naturlig ventilering.

Varmesentral

TG IU

Det er varmepumpe, men denne fungerer ikke pr dd. Det opplyses at det er mest sannsynlig fjernkontroll og den var i sist i drift i februar. Dette skal undersøkes nærmere og eier kommer til å service på pumpen.

Varmtvannstank

TG 1

Under trapp er det plassert 116 lites varmtvannstank. Denne er fra 2005 og har normal elde. Det har vært lekkasje på denne, men det er nå installert fukt-sensor som.



Tilstandsrapport

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. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekktid samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
2. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
3. 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
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
5. 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

Huset er utleid og det anbefales alltid at det utføres en el-kontroll i slike tilfeller. Det er for øvrig opplyst at leietaker er utdannet elektriker og kan evt ordne det som



Branntekniske forhold

TG 1

Bygg med krav til røykvarsler og brannslukker. Det ble i 2010 krav til at røykvarslere skal være tilkoblet strømmnett 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?
Nei Det ble i 2010 krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømmnett. 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 1 røykvarsler i hver etasje. Det er tilkoblet sentral (Vericure)

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 har en alder som tilsier at det har passert forventet levetid og oppgradering bør derfor forventes.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur er bygget i naturstein. Dette var før en vanlig praksis, men det medfører at det må forventes noe naturlig bakkefukt og hvis det er sprekker mellom stein kan mus og lign oppstå. Natursteinsmur er generelt evig varende, men dette forutsetter at det ikke er bevegelse i stein.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 2

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:

- Det er avvik:

Tg pga datidens byggeskikk og manglende fall.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig da det antas at det meste av vann går naturlig i grunn. Kjøper overtar denne risiko.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

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.

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	29	29	0	Gang , Kjøkken , Stue	
Loft	24	24	0	Gang , Bad , Soverom	
Sum	53	53	0		

Kommentar

Loft er i utgangspunktet ikke godkjent iht dagens standard. Det er allikevel medtatt selv om tilkomst fraviker dagens standard og byggeskikk. I tillegg kommer det utvendig bod.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke tegninger

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?	☒ Ja	☐ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☒ Ja	☐ Nei

Huset må generelt ikke forveksles med dagens standard og byggeskikk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	39	67		0	133.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ola Flytts gate 6

Hjemmelshaver

Hamre Malin Hollekim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Risøy i en av byens eldre gater.

Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei. (I enkelte tilfeller er vei privat eid, men offentlig regulert)
Eier tror at det er 2 parkeringer som grenser til huset. (Skal undersøkes nærmere av megler)

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

Delplan: Sentrumsplan 2015-2030.

Om tomten

Eiendommen er godt utnyttet og har et lite område rundt huset opparbeidet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 350 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/VV7007>

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