

Tilstandsrapport

📍 Langehaugvegen 12 , 4264 KVALAVÅG

📖 KARMØY kommune

Gnr. 75, Bnr. 153

Areal (BRA): Enebolig 204 m², Garasje 48 m²



Befaringsdato: 18.10.2021

Rapportdato: 21.10.2021

Oppdragsnr: 10698-3004

Referansenummer: NF1174

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport
21.10.2021

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.

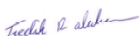
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

Signatur: 
Fredrik R. Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
21.10.2021 | 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 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
- løserer 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 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.

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

! 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

[Gå til side](#)

Enebolig på 3 etasjer med totalt 5 soverom, 2 bad, 1 vaskerom og 2 stuer. Huset fremstår generelt som vedlikeholdt ved behov, men har en alder som tilsier at noe vedlikehold/oppgradering må forventes utvendig og innvendig. Det er ikke registrert noe unaturlig fukt på befaring, men 2 terrassedører mot vest har noe fukt merker i nedre kant. Husets alder tilsier generelt at kjøper må forvente noe vedlikehold/ oppgradering i årene som kommer.

Eier opplyser følgende pr epost: Badet oppe ble lagt nytt gulv i 2016 av forrige eier. Gulv i stue og kjøkken, vegger mot sør i stuen og tak mot sør ble delvis nytt 2020. Arbeid i 2020 utført av Polygon Haugesund AS. Strøm i garasje lagt inn i 2017 og nye termostater til gulvvarme installert nede 2020 utført av Th Kolbeinsen installasjon AS. Ny terrassedør mot i stue mot sør satt inn i 2021 av Tømrer Bergtun AS.

Enebolig

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Huset fremstår generelt som velholdt og malt ved behov. Kjellermuren er ikke ferdig overflate behandlet og dette anbefales. Enkelte vinduer er i sluttfasen på levetid og utskiftning av enkelte vinduer må generelt forventes i årene fremover.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Huset er velholdt, men det er noe bruksmerker. Dette er relativt normalt iht alder, men tilsier at noe vedlikehold/ oppgradering må forventes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er 2 store bad som begge fremstår som i normal god stand. Bad har enkelte anmerkninger, men ingen som anses som vesentlige. Normalt vedlikehold må forventes.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fungerer greit til sitt bruk, men vifte må sjekkes nærmere og fronter er generelt moden for en oppgradering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sentralstøvsuger, men dette er ikke testet av takstmann.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	26	26	0
Etasje	95	95	0
Kjeller	83	79	4
Sum	204	200	4
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	48	0	48
Sum	48	0	48

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

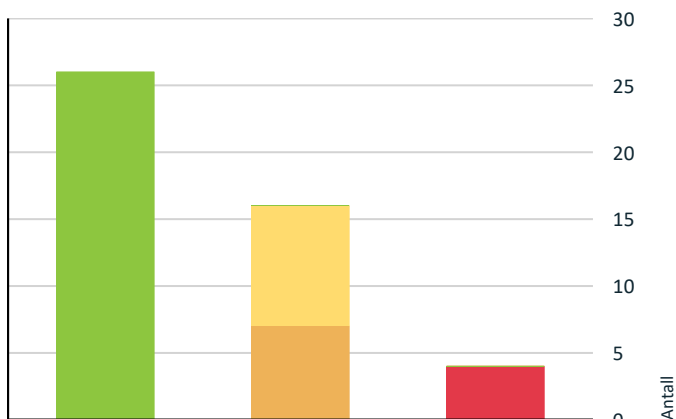
[Gå til side](#)

Enebolig

Garasje

Sammendrag av boligens tilstand

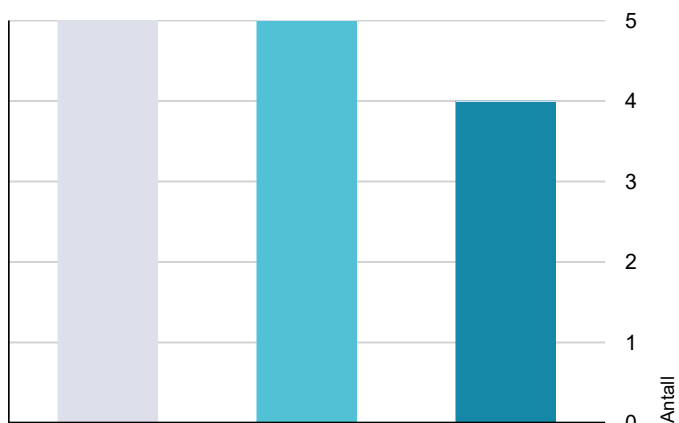
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever 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 fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



- 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

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 > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Overflater har sterk slitasjegrad.

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)
Begrenset tilgang til sluk, full inspeksjon ikke mulig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Kostnadsestimat : Under 10 000

! **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist andre avvik:

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

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

Målt høydeforskjell på over 10mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår

2005

Standard

Normal parkett standard.

Vedlikehold

Huset er vedlikeholdt ved behov. Noe mindre arbeid gjenstår innvendig og utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Betongtakstein fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen 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 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.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Snøfanger mot gate er generelt å anbefale. Det er sjelden snøras er et problem i denne delen av Norge, men det er allikevel anbefalt.

Takkonstruksjon

TG 1

Huset har skråtak. Konstruksjon er generelt skjult og har derfor begrenset undersøkelse muligheter. Det er kott som viser noe konstruksjon og her fremstår den i normal stand.

Veggkonstruksjon

TG 1

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.

Vinduer

TG 2

Vinduer er generelt i normal god stand. Alle vinduer som ble testet fungerte greit på befaring. Noe smøring/ normalt vedlikehold må forventes. Det er noe synlig byggeskum rundt vinduer i betongmur. Dette skyldes at betong ikke er overflate behandlet og vinduer er derfor ikke pusset inn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
- Det er registrert 1 mindre vindu med punktert glass. Dette glasset bør skiftes. Vinduer er malt etter byggeår, med husmaling. Vinduer bærer preg av naturlig elde.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vinduer i kjeller bør pusses inn for å gjøre det tett rundt vinduer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Huset har 4 terrassedører og 1 hoveddør. Dørene bærer preg av naturlig elde, men det er skiftet en dør i 2021 og denne er i normal god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er registrert noe fukt merker på 2 terrassedør mot vest. Disse nærmerer seg klar for utskiftning.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 1

Det er 2 balkonger mot vest og en stor terrasse på bakkeplan. Samtlige bærer noe preg av naturlig slitasje, men fungerer greit til sitt bruk. Noe vedlikehold må forventes.

Utvendige trapper

TG 3

Det er trapp ned fra hoveddøren på 6 trinn og

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp ned fra stue til hage har ikke rekkverk. Alle høyder over 50 cm må sikres med rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

TG 2

Det er laget natursteinmur i hage. Denne mangler rekkverk på topp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Rekkverk må etableres.

Tiltak

- Det må foretaes tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

TG 3

Huset har platet vegger som er i normal god stand. Noe bruksmerker må generelt forventes i alle hus som har vært i bruk. Det må i tillegg forventes noe merker etter bilder/ møbler og innbo generelt som er i kontakt med vegg. Det mangler noe tapet ved trapp. Det er lagt ny parkett i stue og på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Overflater har sterk slitasjegrad.

Det er tegnet noe på vegg og tapet mangler og bærer for øvrig noe preg av naturlig elde. Tiltak bør derfor generelt forventes. (Generelt inntrykk er at huset er i normal god stand tatt alder i betraktning)

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskiller

TG 2

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 10mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Dette er en relativt normal skjevhet og lite merkbart.

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:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Eier opplyser: Vi hadde vi en egen radonmåler (Airthings Corentium) i huset i 2 års tid. den har vist en verdi på mellom 3 og 25 bq/m3.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Pipeløp og vedovn fremstår genrelt i normal stand tatt alder i betraktning.

Rom Under Terreng

TG 1

Konstruksjon i bod og kjellerstue fremstår i normal stand. Det er ikke påvist noe fukt. Det er målt med indikator der det ikke er laget hull. 1 soverom har mye innbo og dette rommet er derfor ikke undersøkt.

Innvendige trapper

TG 1

Det er lakket tretrapp fra kjeller til loft. Trapp fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Innvendige dører

TG 1

Slette hvitmaltede dører i normal stand. På bad er det anbefalt å montere dørstopper for å forhindre at døren går i fliset vegg.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

TG IU

Enkelt og greit bad med fliser. Gulvfliser er trolig noe nyere enn badet for øvrig.

Tilstandsrapport



Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Overflater Gulv

TG 2

Pent gulv, men utførelse er ikke helt i samsvar med normal. Gulvfliser har fått en sokkel flis som er limt på eksisterende veggfliser. Eier opplyser at fliser på gulv ble lagt av tidligere eier i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fall er litt under 2,5 cm men dette anses ikke som et problem.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk er under dusjkabinett. Pga fast rør som går ned i sluk har ikke takstmann flyttet på dusjkabinett. (Ønsker ikke å skade avløp).

Vurdering av avvik:

- Begrenset tilgang til sluk, full inspeksjon ikke mulig.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad er innredet med servant, dusjkabinett og innebygget wc. Det mangler noe maling på et overskap og fuge bak vasken. I tillegg bærer innredning preg av normal elde. Noe vedlikehold må forventes.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk i himling. I tillegg er det ventil i vinduet og vindu kan åpnes ved behov.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Bad grenser mot kjøkken innredning. Det dusjes i kabinett og dette leder vann direkte i sluk. Det er derfor svært liten sannsynlighet for at det er noe fukt problem. I tillegg er ikke bad benyttet i senere tid.

KJELLER > BAD

Generell

TG IU

Pent flislagt bad som fremstår i stor grad som et nyere bad. Bad er tidløst innredet og har stor garderobe.



Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er flislagt med store hvite fliser. Hvitmalte takplater.

Overflater Gulv

TG 2

Det er 2 sluker i rommet en i dusjen og en under badekaret. Sorte fliser på hoveddelen og stein i dusjen. Fremstår generelt som pent brukt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Døren har listverk som gir helt ned i gulv og det er enkel trelist som avslutning til terskel. Det anbefales her å fuge slik at vann ikke kommer i direkte kontakt med treverk. I dusjen er det noe svakt fall til sluk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Synlig membran i sluk dusj. Sluk under badekar er ikke sjekket for risiko for å skade overflate på fliser anses som stor. Det er satt inn skap på bad, men dette har treverk i nedre kant. Det anbefales her å å sikre sokkel mot fukt. Det er relativ stor avstand fra våt sone til skap så det anses ikke som noe stort problem.

Vurdering av avvik:

- Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Tg pga sluk skjult under badekaret.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Dusj er fliselagt hjørne. Dobbel vask med noe påkostet blandebatteri. Enekelt og greit badekar som anses som lite brukt. Det er registrert et mindre riss i badekar, men dette er lite synlig og har liten betydning. Vask bør få fuge i bakkant slik at vann ikke kan renne ned i skap. Det er ikke kjent hvem som har utført arbeidet.

Ventilasjon

TG 1

Avtrekk i himling. I tillegg er det ventil i vegg og vindu. Vindu kan i tillegg åpnes ved behov.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Det er laget hull i stue bak dusjen. Konstruksjone er helt tørt og fin.

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 1

Stort vaskerom med vindu, skittentøy sjakt fra 1 etasje, sentral støvsuger, innredning, vv-tank og opplegg for vaskemaskin.



Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er tapesert og malt. Hvitmalte takplater i himling.

Overflater Gulv

TG 1

Grønt gulvbelegg. Gulvbelegg fremstår som fagmessig utført.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Gulvbelegg fungerer som membran. Synlig sluk ved vv-tank.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

- 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

Innredning, vv-tank, opplegg til vaskemaskin og vask. Alt fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Unntak er fronter på overskap hvor lakk sprekker opp. Dette anses for øvrig å ha mindre betydning.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon i himling og naturlig ventil i vegg. Det er i tillegg ventil i vindu som også kan åpnes.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hull er tatt i bod. Det er ikke registrert noe unaturlig fukt her. Det er derfor ikke laget hull på vaskerom. Indikator har ikke vist tegn til fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det er lagt ny parkett p gulv og store vinduer i rommet gir godt med arbeidslys.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Tilstandsrapport

Det er fukt skader på oppvaskmaskin og benkeplate over. Det er i tillegg enkelte bruksmerker på innredning. Kjøkken fremstår generelt som stort og fint, men noe vedlikehold/oppgradering må forventes.

Tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk

TG 3

Kjøkken vifte starter normalt, men det er noe dårlig trekk. Det anbefales derfor å sjekke vifte nærmere eller få den skiftet ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Svak trekk på ventilator.

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kan være klappeventiler som ikke åpner seg. (De som forhindrer at det blåser inn)

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG IU

Det er registrert både kobber og rør i rør system. Fordelerskap er låst og det er derfor ikke mulig å kontrollere dette på befaring. Det som er synlig fremstår i normal stand.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i plast. Dette er i liten grad synelig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er relativt vanlig at det ikke er mulig å stake nedløpsrør.

Tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har ventilasjonsanlegg i kott. Det går til de fleste rom i boligen. Litt lyd i anlegg men dette er relativt normalt. Service anbefales på anlegg.

Varmtvannstank

TG 1

Oso 200 liter. 2005 modell.

Elektrisk anlegg

TG 1

Elektrisk tavle i kjelleren. Strømskap fremstår i normal god stand. Eier er ikke hjemme på befaring og det er derfor ikke kommentert på anlegg.

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

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

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

4. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei

5. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei

6. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei

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

8. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei Anlegg fremstår generelt i normal god stand. 1 kabel er trolig montert etter byggeår, men denne er i hovedsak kun synlig i bod.

Branntekniske forhold

TG 3

Røykvarslere og brannslukker i boligen. Det bør skiftes batteri på røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ukjent alder på brannslukkere.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Ja De er ikke koblet til fast strømnett.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er ikke synlig, men målinger utført i boligen tilsier generelt at huset står på stabile masser. Dette er normalt steinmasser, men dette er ingen selvfølge og det kan være jord, sand og leire grunn. (Dette er generelt normalt på Haugalandet.)

Drenering

TG 2

Drenering er fra byggeår og har normal elde. Den er i hovedsak skjult og har begrenset undersøkelses muligheter. Huset ligger på en liten høyde og mye går naturlig i terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal elde.

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 gjøres lokale tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Huset er bygget med betongmur. Det er noe begrenset undersøkelses muligheter pga fterreng. Grunnmur fremstår generelt i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmur er ikke overflate behandlet mot hage og fremstår derfor som noe grov.

Tiltak

- Det må foretaes tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Forstøtningsmurer

TG 1

Natursteinmur i hage. Denne fremstår i normal stand, men mangler rekkverk på toppen.

Terrengforhold

TG 1

Pent opparbeidet hage med liten steinmur rundt. Innkjørsel mm er asfaltert Det meste er i grei stand, men noe mer opparbeidelse kunne gitt eiendommen et lite løft.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
2008

Kommentar
Iflg eier.

Standard

Normal / enkel standard.

Vedlikehold

Beskrivelse

Dobbelt garasje med 2 porter og sidedør. Garasjen fremstår i normal standard tatt byggeår i betraktning. Det er innlagt strøm og porter er automatisk. Det er ingen vesentlige anmerkninger, men sidedøren har noe skader og er klar for utskifting.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Loft	26	26	0	Gang , Soverom , Soverom 2	
Etasje	95	95	0	Gang , Soverom , Bad , Stue , Kjøkken	
Kjeller	83	79	4	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Kjellerstue , Vaskerom	Bod
Sum	204	200	4		

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
Etasje	48	0	48		
Sum	48	0	48		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
18.10.2021	Fredrik Alsaker	Takstmann	400 44 478

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	75	153		0	671.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langehaugvegen 12

Hjemmelshaver

Pannagel Grindvold Björn Niklas, Kalstø Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like ved sjøen og har utsikt til havet samt meget gode solforhold.

Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2016

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 symptom 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 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