

Tilstandsrapport

📍 Søndenåhaugen 11, 4200 SAUDA

📖 SAUDA kommune

gnr. 46, bnr. 470

Markedsverdi

0

Areal (BRA): Garasje 36 m², Enebolig 353 m²



Befaringsdato: 07.06.2023

Rapportdato: 29.08.2023

Oppdragsnr.: 20159-1165

Referansenummer: HU1298

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Kåre Bjarte



Gyldig rapport
29.08.2023

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

Medlem av

Norsk takst

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.

Byggmester/Takstingeniør Handeland



Rapportansvarlig

Ivar Johs. Handeland

Ivar Johannes Handeland
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmann-handeland.no
479 06 276

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

Enebolig bygd i 1954 med kjeller, to fulle etasjer og loft.
Boligen er solid bygd med bla. stående plank som reisverk i vegger og ca 1m bred grunnmur.
Boligen var opprinnelig direktørbolig på Saudefaldene. Når en kjører opp den skogkledte alleen får en litt følelsen av en gammel storhetstid.
Det er i tillegg en storslagen bolig med ett stort potensiale til å gjenreise noe av den tidligere herskaplige følelsen for rette vedkommende.
Boligen har mangelfull vedlikehold de siste årene.
Men det er blitt utført en del vedlikeholdsarbeid i sommer med bla. nytt inngangsparti med ny kledning og tak, vasking av kledning og en del innvendig malingsarbeid.

I 1.etg. ble glass skiftet i vinduer i 1998. Vinduer i 2.etg. er fra 80-tallet. Vinduer på loft og kjeller må skiftes. Skifertak er fra byggeåret.

Kjøkken ble pusset noe opp rundt år 2000. Bad var nytt i 1995, men bør renoveres.
Alt sanitært bør skiftes ut. Elektrisk opplegg er kontrollert av el-tilsyn i sommer og feil utbedret.
Men som tidligere nevnt, så har boligen ett stort potensiale til igjen bli en unik bolig.

Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon.
Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifer.
Taket er ca 70 år og tid for å legge om taket nærmer seg. Tak over inngangsparti er fikset i sommer med nye lysplater.
Takrenner og nedløpsrør av stål er skiftet i senere tid
Tømret veggkonstruksjon av stående plank med liggende bordkledning.
Kledningen er fra byggeåret. Derfor er ikke veggene isolert.
Kledningen har en del fukt og råteskader. Det er også en del bobler og flass i malingen. Noe som sikkert skyldes feil av bruk av maling.

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av bord. Tak-sperr av 5"x 5" på c/c-90 med haneband, mønestrager og søyler. Det var ingen tegn til fuktskader der som tak-konstruksjon var synlig.

1.etg.: Vinduer i stuen skiftet i 1998. (TG 1) På kjøkken er 2 stk vindu, ett fra 1988(TG2) og ett fra 1965 med nyere glass. (TG 3) Ny inngangsdør i sommer.

Dobbel balkongdør fra byggeår(TG 3)
Det er utgang fra stuen til innglasset balkong som nylig er blitt malt
Inngangstrapp i betong med skiferheller og rekkverk i smijern.

2.etg. Alle vinduer er fra 1988 (TG 2) bortsett fra vindu på bad som er eldre. (TG 3)

3.etg. 2 stk vindu fra 60-tallet (TG 3)

Kjeller: Vinduer med enkle glass (noen knust) (TG 3)

.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Vegger og tak er nylig malt i stuen

Gulvet i stuen og hall består av heltre stavparkett med fiskebensmønster. Den har en del slitasje, men kan bli utrolig pen ved sliping og lakking. 2.etg. har blitt malt og pusset noe opp i senere tid.

Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet.

Ujevnheter, små skjevheter og gulvknirk må alltid påregnes i en trekonstruksjon med såpass høy alder.

Utførte målinger med laser viste at gulvene var godt innenfor krav til Norsk Standard. Maks avvik på hele stuegulvet var 15 mm.

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.

Boligen har 2 stk piper med åpen peis i stuen og gammel vedovn i hall.

Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre verdier.

Noen inner-dører er skiftet

VÅTROM

Bad 2.etg.

Bad innredet før 1997 må totalrenoveres pga antatt levetid på diverse innredning og utstyr er oppbrukt.

Hulltaking og fuktmåling er ikke nødvendig når bad allikevel må totalrenoveres

Vaskerom i kjeller:

Standard vaskekjeller fra byggeåret

Vegger i vaskerom er stort sett av mur

KJØKKEN

Eldre plassbygd kjøkken som ble modernisert på 2000-tallet.

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.

SPESIALROM

Toalett-rom ved inngang med wc og vaskeroms møblement

En badstu fra byggeåret er innredet i kjeller med dusj og garderobe

TEKNISKE INSTALLASJONER

Myke hvite kobberrør og stive kobberrør

Avløpsrør i støpejern og noe plast

Villavent ventilasjonsanlegg med ventilasjon til bad, soverom, gang, stue m. m. montert i 1995.

Anlegget er ikke funksjonstestet. Det tas derfor forbehold vedr. at anlegget er ok iht. krav.

Funksjon og filter bør derfor sjekkes.

Det er montert varmepumpe rundt 2016

200 liter vv-tank fra 1993

Det er ikke min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet

Kravet er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet

I tillegg ett brannslukningsapparat i boligen som er mindre enn 10 år

El-tilsynet har utført kontroll i sommer og mangler er utbedret iht. rapport.

TOMTEFORHOLD

Fundamentert på antatt god byggegrunn.

Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Det er ikke drenerplast eller drenering rundt boligen.

Det var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel på av grunnmursplast og drenerledninger rundt grunnmuren, kan dette føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. Dette blir ofte omtalt som saltutslag. Vegger som er utført med panel må sjekkes ved hulltaking og måling av fukt.. Hvis kjeller skal brukes til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Det er solid betongmur på ca 100 cm som er pusset og malt. Noe saltutslag på innsiden og noe løs murpuss på utsiden.

Det er ingen forstøtningsmur på tomten.

Tomten er helt flat hvor boligen ligger

Boligen er tilknyttet helt nytt offentlig vann og avløpssystem ute i gaten.

Det er ukjent om det er nedgravd oljetank på tomten.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	389 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	353 m ²
Totalpris	0

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	36	0	36
Sum	36	0	36
Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	123	123	0
Etasje	105	105	0
Etasje	50	20	30
Kjeller	75	0	75
Sum	353	248	105

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Enebolig

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

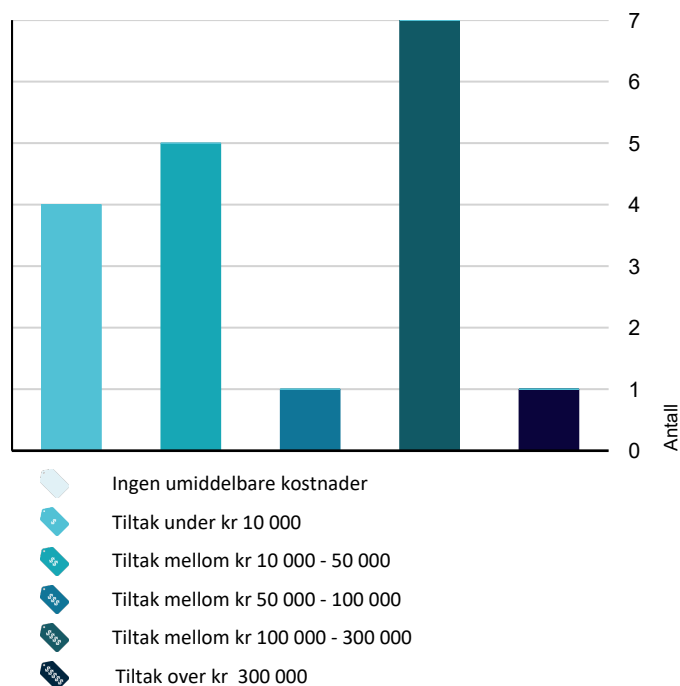
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler og trenger ikke å være beskrevet.
-Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldene på byggetidspkt.
-Arealene er oppmålt innvendig /BRA)
-Det er ikke fremlagt dokumentasjon vedr. tetthet i bygget eller vedr. termografering av bygget
-Det er ikke foretatt kontroll om bygget er endret ift. byggesøknad
-Ved besiktelse er det ikke mulig å dokumentere om det ligger fuktsperre i betonggulv eller hvor mye isolasjon som er brukt i gulv, vegger og tak. dersom tykkelse er oppgitt er det pga byggeskikk på byggetidspunkt.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet
Kravet er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet
I tillegg ett brannslukningsapparat i boligen som er mindre enn 10 år



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Antatt levetid skifertak er ca 70-80 år.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er gammelt bly rundt 2 stk piper
Dette er IKKE undersøkt
Anbefaler å montere ny heldekkende pipehatt



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstand på vinduer i 1. og 2.etg er stort sett ok.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dørene er fra byggeåret og over halvparten av antatt levetid er oppbrukt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det tas forbehold om event. krypdyr i skjulte konstruksjoner



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 sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.

Det er krav at alle sider på en teglsteinspipe skal være synlig. Det er ofte veldig vanskelig å få til.
På gamle piper anbefales det alltid å senke ned ny pipeforing. Da unngår en dette kravet og bare 2 synlige sider er nødvendig.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Spesielt i vaskerommet ser vi avskalling i murpussen som skyldes noe fuktvandring.
Men det er ca 1,0 m tykke grunnmur. Så faren for fuktinntrenging er relativt lav.
Kjelleren har uansett for lav tak-høyde til å kunne nyttes til rom for varig opphold.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

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

Blandebatteri ulte når det varme vannet ble åpnet. I tillegg dryppet det fra kranen.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Badstue

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Det er avvik:

Kjeller har ikke godkjent takhøyde



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1954

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taket er tekket med skifer.

Taket er ca 70 år og tiden for å legge om taket nærmer seg.



Tak over inngangsparti blir fikset av nåværende eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Antatt levetid skifertak er ca 70-80 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner og nedløpsrør av stål er skiftet i senere tid



Vurdering av avvik:

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

Det er gammelt bly rundt 2 stk piper

Dette er IKKE undersøkt

Anbefaler å montere ny heldekkende pipehatt

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere heldekkende pipehatt

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Tømret veggkonstruksjon av stående plank med liggende bordkledning. Kledningen er fra byggeåret. Derfor er ikke veggene isolert. Kledningen har en del fukt og råteskader. Det er også en del bobler og flass i malingen. Noe som sikkert skyldes feil av bruk av maling. Kledning rundt inngangspartiet er nylig skiftet.



Diverse spredte råteskader

Tilstandsrapport



Ny kledning og nytt tak over inngangsparti

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av bord. Tak-sperr av 5"x 5" på c/c-90 med haneband, mønedrager og søyler. Det var ingen tegn til fuktskader der som tak-konstruksjon var synlig.



Vinduer

! TG 2

1.etg.: Vinduer i stuen skiftet i 1998 (TG 1) På kjøkken er det 2 stk vindu, ett fra 1988 (TG 2) og ett fra 1965 med nyere glass. (TG 2)
2.etg. Vinduer skiftet i 1998 (TG 2) Ett gammelt vindu på bad (TG 3)
3.etg. 2 stk vindu fra 60-tallet (TG 3)
Kjeller: Vinduer med enkle glass (noen knust) (TG 3)



Vindu loft



Vinduskarmer 2.etg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstand på vinduer i 1. og 2.etg er stort sett ok.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

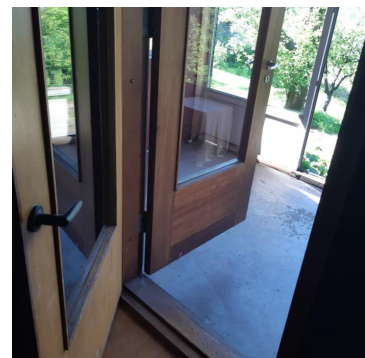
Vinduer på loft og kjeller må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Dører

! TG 2

Eldre teakdør som er blitt malt
Dobbel balkongdør fra byggeår



Dobbel balkongdør

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Tilstandsrapport

Dørene er fra byggeåret og over halvparten av antatt levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskifting av ytterdører

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Det er utgang fra stuen til innglasset balkong



Tak med original båndtekkning



Nymalt innglasset balkong

Utvendige trapper

! TG 1

Inngangstrapp i betong med skiferheller og rekkverk i smijern.

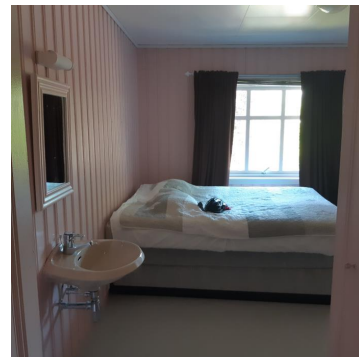
INNSENDIG

Overflater

! TG 2

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Gulvet i stuen og hall består av heltre stavparkett med fiskebensmønster. Den har en del slitasje, men kan bli utrolig pen ved sliping og lakking.
2.etg. har blitt malt og pusset noe opp i senere tid.
Stuen er nylig malt. Det samme er gulvet i kjellerstuen.



Nymalt stue

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Det er ikke registrert negative avvik som har konsekvens for konstruksjonens sikkerhet. Ujevnheter, små skjevheter og gulvknirk må alltid påregnes i en trekonstruksjon med såpass høy alder.

Utførte målinger med laser viste at gulvene var godt innenfor krav til Norsk Standard. Maks avvik på hele stuegulvet var 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det tas forbehold om event. krypdyr i skjulte konstruksjoner

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det tas forbehold om event. krypdyr i skjulte konstruksjoner.

Radon

! TG 2

Det var ikke krav til radonsperre eller radonmålinger når boligen ble oppført.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har 2 stk piper med åpen peis i stuen og gammel vedovn i hall.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Det er krav at alle sider på en teglsteinspipe skal være synlig. Det er ofte veldig vanskelig å få til.

På gamle piper anbefales det alltid å senke ned ny pipeforing. Da unngår en dette kravet og bare 2 synlige sider er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å fore (senke ned nytt piperør) i eldre piper. Dette er en veldig god brannforsikring!

Rom Under Terreng

TG 2

Utførte fuktmålinger med protimeter viste bare tørre verdier.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Spesielt i vaskerommet ser vi avskalling i murpussen som skyldes noe fuktvandring.

Men det er ca 1,0 m tykke grunnmurer. Så faren for fuktinntrenging er relativt lav.

Kjelleren har uansett for lav tak-høyde til å kunne nyttes til rom for varig opphold.

Konsekvens/tiltak

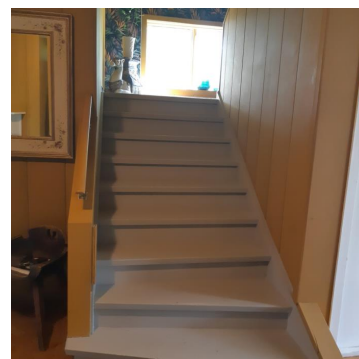
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Hvis kjeller skal nyttes til p-rom (rom for varig opphold), må muren fuktsikres på utsiden. Men då må i tillegg gulvet senkes for å lage godkjent tak-høyde og vinduer utvides pga rømningsveg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

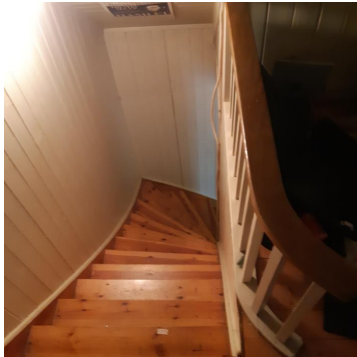
Innvendige trapper

TG 2

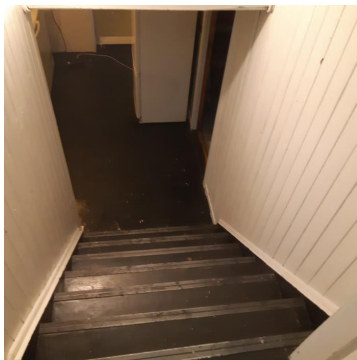


Hovedtrapp fra 1-2.etg.

Tilstandsrapport



Loftrapp



Kjellertrapp

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

! TG 2

Noen inner-dører er skiftet

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Utskiftning av dører må påregnes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

! TG 3

Standard vaskekjeller fra byggeåret



Vaskekjeller

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjeller er ikke godkjent som plass for nytt vaskerom. Hvis vaskekjeller skal pusses opp, må takhøyde og rømningsveg fikses

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger i vaskerom er stort sett av mur

ETASJE > BAD

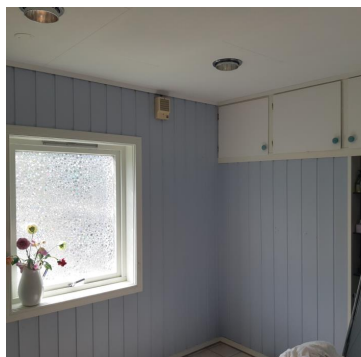
Generell

! TG 3

Bad innredet før 1997 må totalrenoveres pga antatt levetid på diverse innredning og utstyr er oppbrukt.



Tilstandsrapport



Vindu bør skiftes

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Hulltaking og fuktmåling er ikke nødvendig når bad allikevel må totalrenoveres

Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Eldre plassbygd kjøkken som ble noe modernisert på 2000-tallet.



Vurdering av avvik:

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

Blandebatteri ulte når det varme vannet ble åpnet. I tillegg dryppet det fra kranen.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Blandebatteri må sjekkes/skiftes

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Avtrekk

! TG 1

Ventilator virker greit og har lufting ut i yttervegg.



SPESIALROM

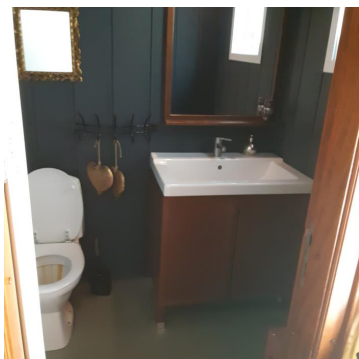
ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalett-rom ved inngang med wc og vaskeromsmøblement

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Teknisk anlegg

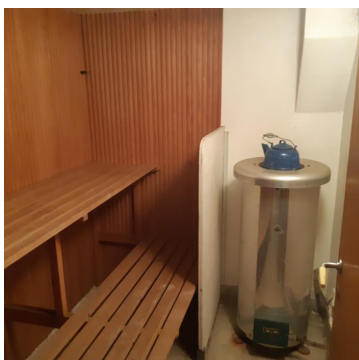
Andre tekniske anlegg er ikke undersøkt

KJELLER > BADSTUE

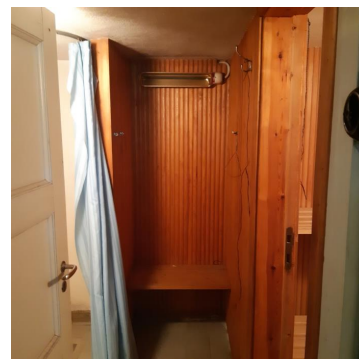
Overflater og konstruksjon

! TG 2

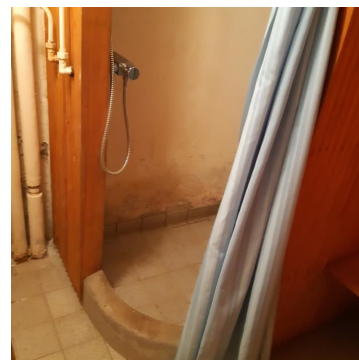
En badstu fra byggeåret er innredet i kjeller med dusj og garderobe



Badstu



Garderobe



Dusj

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er avvik:

Kjeller har ikke godkjent takhøyde

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

Kjeller har ikke godkjent takhøyde

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Teknisk anlegg

Andre tekniske anlegg er ikke undersøkt

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Myke hvite kobberør og stive kobberør

Tilstandsrapport



Stoppekran i vaskekjeller

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i støpejern og noe plast

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

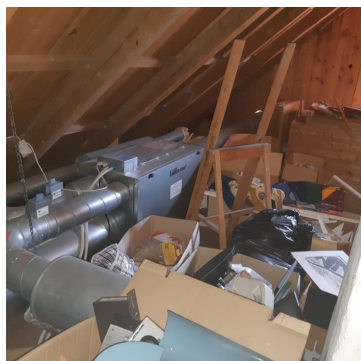
TG 1

Villavent ventilasjonsanlegg med med ventiler til bad, soverom, gang, stue m. m. montert i 1995.

Anlegget er ikke funksjonstestet. Det tas derfor forbehold vedr. at anlegget er ok iht. krav.

Funksjon og filter bør derfor sjekkes.

Det anbefales å ta en service på hele anlegget.



Flebu Villavent Ventilasjonsanlegg -1995

Varmesentral

TG 1

Det er montert varmepumpe, ca 5 år siden.



Varmtvannstank

TG 2

200 liter vv-tank fra 1993



Årstall: 1993

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

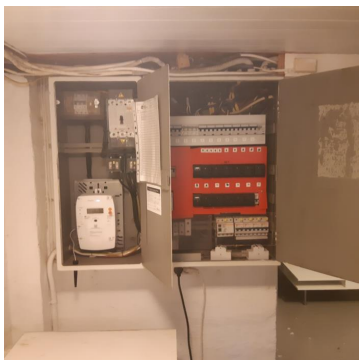
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Eldre anlegg med 2 stk sikringstavler med automatsikringer i kjeller

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

Ja



Branntekniske forhold

! TG 3

Det er ikke min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet
Kravet er min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet
I tillegg ett brannslukningsapparat i boligen som er mindre enn 10 år

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

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

Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Drenering

! TG 2

Det er ikke drensplast eller drenering rundt boligen.

Det var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel på av grunnmursplast og drensledninger rundt grunnmuren, kan dette føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. Dette blir ofte omtalt som saltutslag. Vegger som er utforet med panel må sjekkes ved hulltaking og måling av fukt. Hvis kjeller skal brukes til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Det er solid betongmur på ca 100 cm som er pusset og malt. Noe saltutslag på innsiden og noe løs murpuss på utsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Terrengforhold

! TG 0

Tomten er helt flat hvor boligen ligger

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Boligen er tilknyttet helt nytt offentlig vann og avløpssystem ute i gaten. Grensesnitt mellom nytt og gammelt er noe usikkert.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

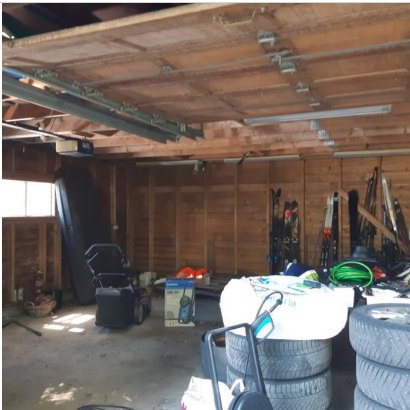
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbel garasje med 2 stk leddporter (250x220) med 1 stk automatisk portåpner
Garasjen har liggende trekledning og H-panner på taket. På baksiden er det mye mose på taket.
Kledning er ok.
Det er i tillegg bygd en terrasse på fremsiden



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

353 m²/248 m²

Enebolig: 2 Gang, 5 Soverom, 4 Bod, Bad, Vindfang, Toalettrom, Hall m/trapp, Kjøkken, 2 Stuer, Trapperom, Vaskerom, Badstue, Kjellerstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 0

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

0

Konklusjon markedsverdi

0

Markedsvurdering

Markedsverdi er ikke medtatt

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader er ikke medtatt	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	290 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	230 000

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 130 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

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?

Arealet 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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	36	0	36		Garasje
Sum	36	0	36		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	123	123	0	Gang , Soverom	Bod (stort uinnredet rom)
Etasje	105	105	0	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Etasje	50	20	30	Vindfang , Toalettrom , Hall m/trapp , Kjøkken , Stue , Stue 2	
Kjeller	75	0	75	Trapperom , Vaskerom , Badstue , Kjellerstue	Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	353	248	105		

Kommentar

Takhøyden i kjeller ble målt til ca 190 cm. Kjeller har ikke godkjent tak-høyde for å bli godkjent som p-rom. Min, mål er 2,0 meter. MEN har alikevel stor nok høyde til å bli medregnet som bruksareal.

Hele kjelleren settes derfor til s-rom.

Totalt gulvareal ble målt til 75 m2

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Takhøyde i kjeller er under kravet på 2,0 m og vinduer er for små iht. rømningsveg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.6.2023	Ivar Johannes Handeland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	46	470		0	3705.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Søndenåhaugen 11							
Hjemmelshaver Bjelland Kåre Bjarte							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Søndenåhaugen

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Meget stor tomt på ca 3,7 mål .Den er pent opparbeidet med bla. egen oppkjørsel med trær og opparbeidet hage.

Tinglyste/andre forhold

Pantedokument på 3,5 Mnok av 15.03.2013. i SPV

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 000 000	2023	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	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 funksjonssprøving 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/HU1298>

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