

Tilstandsrapport

📍 Egne Hjem 22, 4200 SAUDA

📖 SAUDA kommune

gnr. 46, bnr. 134

Markedsverdi

0

Areal (BRA): Tomannsbolig 212 m²



Befaringsdato: 12.06.2023

Rapportdato: 06.09.2023

Oppdragsnr.: 20159-1167

Referansenummer: CR8782

Autorisert foretak: Byggmester/Takstingeniør Handeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Ivar Johannes Handeland

Vår ref: Kristian



Gyldig rapport
06.09.2023

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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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 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
- løsløre 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).

© 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 straffansvar.

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

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! 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.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

To-manns bolig på Egne Hjem som er nylig renovert. Utvendig er bla. kledning og vinduer skiftet. Gammelt aluminiumstak er malt. Ingen drenering rundt grunnmur er gjort. Innvendig i 1.og 2.etg. er 2 stk leiligheter totalrenovert med bla. flislagte bad og nye kjøkken. Nye gulv og overflater. Kjeller er malt. Men her gjenstår en del arbeid. Registrerte tilstand anmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold samt konstruksjon. Se for øvrig kommentarer og begrunnelse senere i rapporten.

Tomannsbolig - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Alu-plater fra 80-tallet er lakkert på nytt. Eier må legge frem dokumentasjon fra firma på holdbarheten av takmalingen. Undertaket er ikke sjekket. Det tas derfor forbehold vedr. tilstanden. Tilbygg sør har H-panner fra 80-tallet,ok. Nye takrenner og nedløpsrør av stål Veggene er isolert med innblåst trefiber. Det er skiftet kledning, papp og lekter på hele boligen i 2022.

Hele huset er nymalt.

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av bord

Det var ingen inspeksjonsluke på loft, men kottluker.

Alle vindu er skiftet i 2022 unntatt: Kjeller, loft og 2 små vindu ved inngang 1.etg. samt ett stk fra 2016 på kjøkken i 1.etg.

Alle ytterdører er malte og skiftet i 2022

Utgang til balkong mot nord i 2.etg. og utgang til terrasse i 1.etg.

Det er gamle terrassebord som er blitt høytrykkspylt på begge plasser. Disse bør pusses og beises for å unngå flis i føttene. Rekkverk på balkong i 2.etg. er lavere en gammelt krav på 90 cm. Usikker på alder og tilstand av membran/papp i 2.etg. Rekkverk i 1.etg. er nytt. ,mangler topprekke.

Inngangstrapp i betong med fliser

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hele 1. og 2.etg. er nyrenovert med bla. malte gipsplater på vegger og tak samt laminat på gulv. På loft og kjeller er ingenting gjort samt ett soverom i 1.etg. Det er innblåst isolasjon i bjelkelag mot kjeller og 2.etg.

Stuegulv i 2.etg. har 30 mm avvik. Noe ekstra knirk i stuegulv foran vindu i 1.etg. Pusset teglsteinspipe med feieluke i kjeller og loft.

Vedovn i stuene.

Det er betongvegger over alt og hulltaking er ikke nødvendig i kjeller

Men det er stor usikkerhet vedr. event. fukt i bjelkelaget. Det er veldig mye saltutslag på murvegger og murgulv som tyder på stor fuktgjennomgang. Det bør tas nye fuktmålinger når kjeller er ferdig renovert.

Trapper fra byggeåret med datidens krav til høyder på rekkverk. Returrekkverk på loft er 80 cm.

Nye hvitmalte dører

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad 1.etg.

Bad ble totalrenovert i 2022/23

Fliser på vegg og malte gipsplater i tak

Ok lokalt fall til sluk i dusj

Det er smurt membran ned i sluk

Bad er innredet med servantskap, vegghengt wc og dusjhjørne

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare tørre verdier

Bad 2.etg.

Bad ble totalrenovert i 2022/23

Det er fliser på vegger og malt tak

Det er ok lokalt fall i dusj

Smøremembran er klemt under klemring i sluk

Bad er innredet med servantskap, vegghengt wc og dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare tørre verdier

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Nytt kjøkken i 2023 fra Ikea, Designa, med gråmalte slette fronter og mørk laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer med kombi kjøll/frys, oppvaskmaskin med waterguard, komfyr med induksjonstopp og komfyrvakt . Kjøkkenventilator har ventilasjon ut i vegg. i begge etasjer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Hele det sanitære røropplegget er skiftet til rør i rør av plast
Avløpsrør i plast fra byggeår.
Ventilasjon via ventiler
Det er montert varmepumpe
En Ny VV-tank står i kjeller og ble skiftet i 2022

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentert på antatt god byggegrunn.
Grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Det er ikke dreinsplast 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 dreinsledninger 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.

Kjeller har veldig mye saltutslag.
35 cm bred grunnmur med sparestein som er pusset og nylig malt.
Tomten er helt flat
Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.
Det er også ukjent om/når de ble skiftet.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	212 m ²
Totalpris	0

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	55	0	55
Etasje 1	67	67	0
Etasje 2	67	67	0
Loft	23	23	0
Sum	212	157	55
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Sum			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

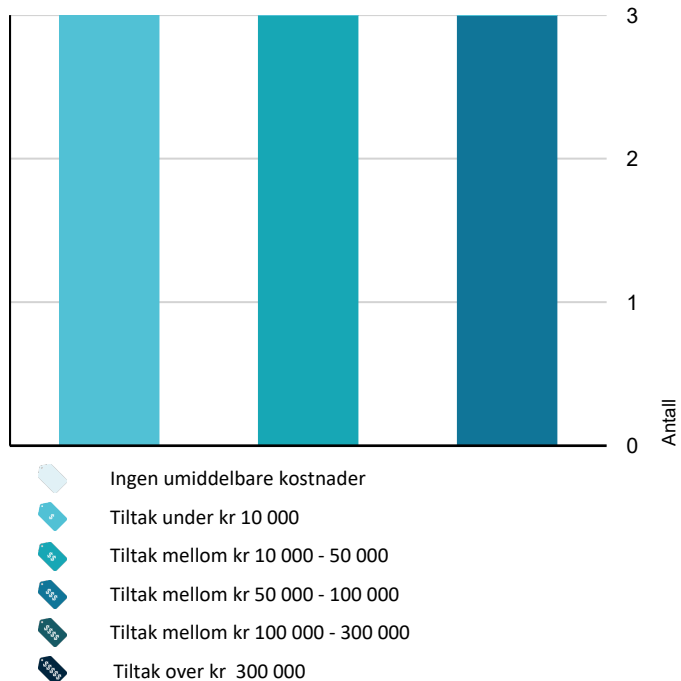
Sammendrag av boligens tilstand

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 fuktspærre 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.


Tomannsbolig


TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

-  **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det tas forbehold om event. fukt og sopp i skjulte konstruksjoner i bjelkelag mot kjeller.
Stuegulv i 2.etg. har 30 mm avvik.

 **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.

-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Sammendrag av boligens tilstand

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Konstruksjonen ble inspisert via kottluker

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag over vannbord er erstattet med fugemasse.
Vinduer i kjeller har enkle glass og bør skiftes.-TG 3
2 små vindu ved inngang/bad i 1.etg. er fra 80-tallet.
samt loft. -TG 2

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverk i 2.etg.må heves til 90 cm som er gamle krav.
Dagens krav er 100 cm.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! 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](#)

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.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

Det er tegn etter fuktgjennomgang i murgulv og murvegger i kjeller

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Det mangler drenering rundt grunnmur

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1952

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

Vedlikehold
Boligen er nylig pusset opp i 1. og 2.etg. samt utvendig. Kjeller og loft er ikke renoveret og må gjøres noe med.

UTVENDIG

Taktekking TG 2

Alu-plater fra 80-tallet er lakkert på nytt. Eier må legge frem dokumentasjon fra firma på holdbarheten av takmalingen. Undertaket er ikke sjekket. Det tas derfor forbehold vedr. tilstanden. Tilbygg sør har H-panner.



Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag TG 2

Takrenner og nedløpsrør av stål

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
• Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

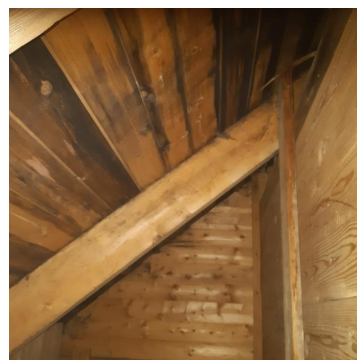
Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon TG 1

Veggene er isolert med innblåst trefiber. Det er skiftet kledning, papp og lekter på hele boligen i 2022. Hele huset er nymalt.

Takkonstruksjon/Loft TG 2

Taket er en saltak-konstruksjon av sperr med sutaket av bord. Det var ingen inspeksjonsluke på loft, men kottluker.



Tegn etter gammel fuktskader i tak

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen ble inspisert via kottluker

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør monteres inspeksjonsluke

Vinduer TG 2

Alle vindu er skiftet i 2022 unntatt: Kjeller, loft og 2 små vindu ved inngang 1.etg. samt ett stk fra 2016 på kjøkken i 1.etg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag over vannbord er erstattet med fugemasse. Vinduer i kjeller har enkle glass og bør skiftes.-TG 3
2 små vindu ved inngang/bad i 1.etg. er fra 80-tallet. samt loft. -TG 2

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører TG 1

Alle ytterdører er malte og skiftet i 2022

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

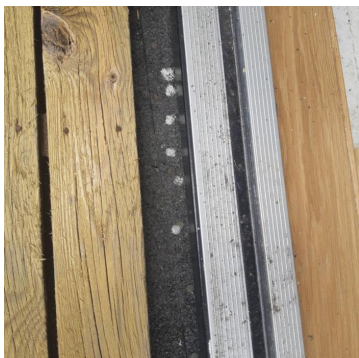
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang til balkong mot nord i 2.etg. og utgang til terrasse i 1.etg. Det er gamle terrassebord som er blitt høytrykkspylt på begge plasser. Disse bør pusses og beises for å unngå flis i føttene. Rekkverk på balkong i 2.etg. er lavere enn 90 cm og må heves. Usikker på alder og tilstand av membran/papp i 2.etg. Rekkverk i 1.etg. er nytt og ok.



Lemmer på balkong



Papp som membran

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverk i 2.etg. må heves til 90 cm som er gamle krav. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Rekkverk i 2.etg. må heves til gammelt krav på 90 cm. Dagens krav er 100 cm.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 1

Inngangstrapp i betong med fliser

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Hele 1. og 2.etg. er nyrenovert med bla. malte gipsplater på vegger og tak samt laminat på gulv. På loft og kjeller er ingenting gjort samt ett soverom i 1.etg.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Det er innblåst isolasjon i bjelkelag mot kjeller og 2.etg.

Stuegulv i 2.etg. har 30 mm avvik. Noe ekstra knirk i stuegulv foran vindu i 1.etg.



Bjelkelag i kjeller

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det tas forbehold om event. fukt og sopp i skjulte konstruksjoner i bjelkelag mot kjeller.

Stuegulv i 2.etg. har 30 mm avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det må gjøres ytterligere undersøkelser av bjelkelag i kjeller

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Pusset teglsteinspipe med feieluke i kjeller og loft.
Vedovn i stuene.



Feieluke på loft og kjeller



Hanna Kvammo ovn i 1.etg.



Peisovn i 2.etg.

Vurdering av avvik:

- 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 pipeføring. Da unngår en dette kravet og bare 2 synlige sider er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det anbefales å fore (senke ned nytt piperør) i eldre piper.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 2

Det er betongvegger over alt og hulltaking er ikke nødvendig.
Men det er stor usikkerhet vedr. event. fukt i bjelkelaget.

Det er veldig mye saltutslag på murvegger og murgulv som tyder på stor fuktgjennomgang. Det bør tas nye fuktmålinger når kjeller er ferdig renoveret.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er tegn etter fuktgjennomgang i murgulv og murvegger i kjeller

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 innredes, må muren fuktsikres på utsiden.

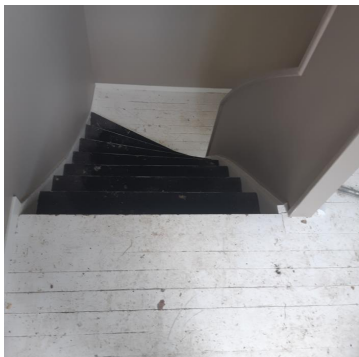
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

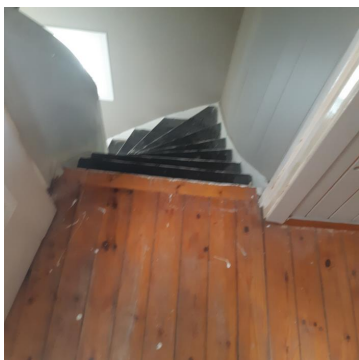
TG 2

Trapper fra byggeåret med datidens krav til høyder på rekkverk

Tilstandsrapport



Trapp til 2.etg.



Trapp til loft (75 cm bred)

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Innvendige dører

TG 1

Nye hvitmaltede dører

Årstall: 2022 Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Bad ble totalrenovert i 2022/23

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Det er fliser på vegger og malt tak

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 1

Det er ok lokalt fall i dusj

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Smøremembran er klemt under klemring i sluk



Membran smurt ned i sluk

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

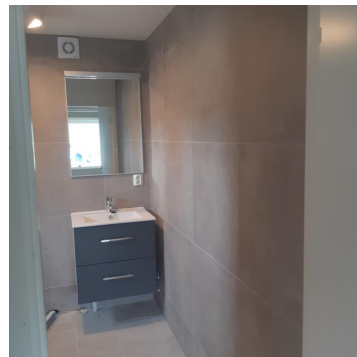
Bad er innredet med servantskap, vegghengt wc og dusjhjørne



Tilstandsrapport



Årstall: 2023 Kilde: Eier



Årstall: 2023 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare tørre verdier



Hulltaking og fuktmåling på gang inn mot bad

Årstall: 2023

ETASJE 2 > BAD

Generell

Bygget er oppført iht. TEK 17

Overflater vegger og himling

! TG 1

Fliser på vegg og malte gipsplater i tak

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Overflater Gulv

! TG 1

Ok lokalt fall til sluk i dusj

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er smurt membran ned i sluk

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Bad er innredet med servantskap, vegghengt wc og dusjhjørne samt opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Elektrisk ventilasjonsvifte i vegg

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 1

Utført hulltaking og fuktmålinger viste bare tørre verdier

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE 1 > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Nytt kjøkken i 2023 fra Ikea med gråmalte slette fronter og mørk laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer med kombi kjøl/frys, oppvaskmaskin med waterguard, komfyr med induksjonstopp og komfyrvakt. Kjøkkenventilator har ventilasjon ut i vegg.



Waterguard under vask

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Ventilator har lufting ut i yttervegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Ny kjøkkeninnredning fra Ikea med gråmalte slette fronter og mørk laminat benkeplate. Integrerte hvitevarer med kombi kjøl/frys, oppvaskmaskin med waterguard, komfyr med induksjonstopp og komfyrvakt. Kjøkkenventilator har ventilasjon ut gjennom vegg.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Ventilator har lufting ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Hele det sanitære røropplegget er skiftet til rør i rør av plast

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør i plast fra byggeår.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via ventiler

Varmesentral

TG 1

Det er montert varmepumpe

Varmtvannstank

TG 1

Ny VV-tank står i kjeller og ble skiftet i 2022

Årstall: 2022 Kilde: Produksjonsår på produkt

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Nytt elektrisk opplegg med bla. 2 stk nye sikringskap

Tilstandsrapport

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Eier må fremlegge samsvarserklæring på alt arbeid som er utført før salg
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Det må innhentes dokumentasjon på hele det elektriske anlegget



Branntekniske forhold

TG 0

Det er krav om min. en røykvarsler i hver etasje som er seriekoblet I tillegg ett brannslukningsapparat som er mindre enn 10 år. Dette er nylig montert av eier.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fundamentert på antatt god byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Drenering

TG 2

Tilstandsrapport

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.

Kjeller har veldig mye saltutslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 anbefales å grave ny drenering

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

TG 1

35 cm bred grunnmur med sparestein som er pusset og nylig malt.

Terrengforhold

TG 2

Tomten er helt flat

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler drenering rundt grunnmur

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må dreneres rundt grunnmur

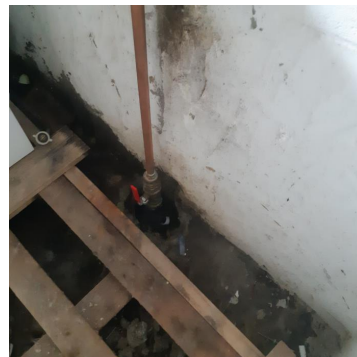
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendig vann og avløpsledninger er IKKE sjekket.

Det er også ukjent om/når de ble skiftet.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

212 m²/157 m²

Tomannsbolig: 5 Bod, Teknisk rom, 2 Trapperom, 3 Gang, 2 Bad, Kjøkken, 6 Soverom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

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 3 250 000

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 medregnet	Kr.	
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	0

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 200 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	2 850 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	0

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 850 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Kjeller	55	0	55		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Teknisk rom 2
Etasje 1	67	67	0	Trapperom , Gang , Bad , Kjøkken , Soverom , Soverom 2	
Etasje 2	67	67	0	Trapperom , Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2	
Loft	23	23	0	Gang , Soverom , Soverom 2	
Sum	212	157	55		

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

Kommentar: Hele 1. og 2.etg. er totalrenovert samt mye utvendig arbeid

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Soverom på loft mangler brannstige. Innvendig trapp er ikke godkjent for rømning på smal bredde på 75 cm.

Garasje

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.6.2023	Ivar Johannes Handeland Kristian Landro	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1135 SAUDA	46	134		0	646.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Egne Hjem 22

Hjemmelshaver

Ryfylke Verdi AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Egne Hjem

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.
Boligen er regulert som to-mannsbolig.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Pantedokument på 3,0 Mnok i SPV av 21.10.2021.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
500 000	2021

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/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/CR8782>

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