

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Karmsundgata 9 F, 5531 HAUGESUND

Gnr 35: Bnr 953
1106 HAUGESUND KOMMUNE
Boligeiendom



SERTIFISERT TAKSTMANN
Leiv Åge Anensen
Telefon: 951 54 777
E-post: leivage@taksta3.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takst A3 AS
Pb. 155, 4291 KOPERVIK
Telefon: 52 84 23 23
Organisasjonsnr: 919 425 164



Dato befaring: 08.09.2021
Utskriftsdato: 08.09.2021
Oppdragsnr: 20211555



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/c2de8698-3086-4997-a67e-e0dc58e91ff6>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Det er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmans ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarende de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktdikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leilighet er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes. På rapportens side 2 og 3 er premissene for rapporten gitt. I den sammenheng presiseres det at rapporten beskriver kun vedlikehold og tilstandssvekkelser.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Del av firemannsbolig, leiligheten ligger mot øst på 1.etasje.
Leiligheten holder normal standard.

Bygningen er bygget etter datidens byggeforskrifter/krav og må ikke forveksles med gjeldende lover og forskrifter.
Tomten, samt utvendige overflater og fellesarealer er felleseie.

Denne rapporten kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innhold av.
Det oppfordres til å kontakte undertegnede takstmann vedrørende eventuelle spørsmål om innholdet i rapporten.

Det er ikke hentet utskrift fra grunnboken
Da boligen var bebodd og møblert kan det være skade som ikke er blitt registrert.

KOPERVIK, 08.09.2021



Leiv Åge Anensen
Takstmann
Telefon: 52 84 23 23

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Charlotte Alvestad
Takstmann:	Leiv Åge Ånensen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 08.09.2021. - Leiv Åge Ånensen. Takstmann. Tlf. 951 54 777

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Boligeiendom
Beliggenhet:	Leiligheten ligger solvendt til langs Karmsundgata, ca. 0,5 km fra Haugesund sentrum, i et eldre, etablert boligområde. Kort avstand til barnehage, skole, butikker, friområde og offentlig transport.
Bebyggelsen:	Del av firemannsbolig. Kundens leilighet ligger på første etasje, med tilhørende bod på loft og kjeller.
Standard:	Leiligheten holder normal standard.
Om tomten:	Felles tomt. Tomten er opparbeidet med plen, busker og trær. Singlet biloppstillingsplass.
Regulering:	Regulert område.
Kommuneplan:	Boligområde.
Adkomstvei:	Offentlig.
Tilknytning vann:	Offentlig.
Tilknytning avløp:	Offentlig.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1106 HAUGESUND Gnr: 35 Bnr: 953
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	8 893 m ² Arealkilde: Arealet er hentet fra Infoland/Ambita.
Hjemmelshaver:	Oddabygg Borettslag
Adresse:	Karmsundgata 9F, 5531 Haugesund (andels nr. 24)

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	07.09.2021		Innhentet	1	
Infoland.no	07.09.2021		Innhentet	10	

Bygninger på eiendommen

Firemannsbolig

Bygningsdata	
Byggeår:	1952 Kilde: iht.. opplysninger

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	70	65	65		
Sum bygning:	70	65	65	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Areal på boder i kjeller og loft er ikke tatt med i arealberegningen.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom	

Konstruksjoner

Firemannsbolig

Bygning generelt - Firemannsbolig	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Del av firemannsbolig. Grunnmur i betong, støpt kjellergulv. Skillevegg mellom leilighetene i tre. Yttervegger i tre, kledd med trepanel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein. Vinduer og dører i tre.
Tilstandsvurdering:	Da rapport / undersøkelse er begrenset til innvendig i leiligheten, er ikke konstruksjoner og fellesarealer kontrollert. Tilstand settes derfor ikke. Under befaring ble det ikke avdekket iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig. Forøvrig henvises det til tilstandsmerkninger gitt i rapporten.

Vinduer og dører - Firemannsbolig
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer	
Beskrivelse:	Vinduer med karmen i tre, fra 2005.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, enkelte sår og merker må påregnes.

TG: 1

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Entredør i tre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, enkelte sår og merker må påregnes.

TG: 1

Innvendige dører	
Beskrivelse:	Slett finerte innvendige dører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstand settes som følge av alder og slitasje. Dørblad til bad/vaskerom og stue, TG1.

TG: 2

Piper og ildsteder - Firemannsbolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Beskrivelse:	Dobbel/felles teglsteinspipe. Ildsted i stuen.
Tilstandsvurdering:	Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Tilstand settes derfor ikke.


Bad - Firemannsbolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besikket hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom	
Beskrivelse:	Gulvbelegg med oppbrett (varmekabler i gulv). Gulvet er tilnærmet flatt, uten fall til gulvsluk. Gulvsluk er ikke kontrollert pga.. manglende tilkomst. Våtromstapet på vegger. Malte takplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje på overflater. Enkelte sår/merker samt stedvis slitasje må påregnes. Tilstand, TG1-2 settes som følge av alder og slitasje. Enkelte skjøter på tapeten var løsnet. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter på grunn av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens. Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

TG: 1


Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk gjennom ventil i vegg. Tilluft fra spalte mellom terskel og dørbblad.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	 TG: 1

Kjøkken - Firemannsbolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.


Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i prefabrikerte seksjoner.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, enkelte sår og merker må påregnes.  TG: 1


Innvendige overflater - Firemannsbolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.


Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Parkett, laminat og belegg.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, enkelte sår og merker, samt stedvis misfarging må påregnes. Tilstand på gulver generelt, TG1-2 som følge av alder og slitasje. Vedrørende overflater på bad/vaskerom, se eget punkt.  TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Tapet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyltapet er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje, enkelte sår og merker, samt stedvis misfarging må påregnes. Tilstand på vegger generelt, TG1-2 som følge av alder og slitasje. Vedørende overflater på våtrom, se egen kommentar.  TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte plater/strie.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte sår og merker, samt stedvis misfarging må påregnes. Enkelte steder er himlingen revnet Tilstand på himlinger generelt, TG2-3 som følge av ovennevnte, samt alder og slitasje.  TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Firemannsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt	
Beskrivelse:	Rørøpplagg av ukjent alder.
Tilstandsvurdering:	Det settes ikke tilstand da rørøpplagget ikke er kontrollert. Eventuell kontroll av dette anbefales utført av rørlegger.

Varme, generelt		
Beskrivelse:	Oppvarming med ved og elektrisk. Vedovn og panelovner, varmekabler på bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Varmekabler og panelovner er ikke kontrollert, eventuell kontroll av disse anbefales kontrollert av elektriker. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Det ble ikke avdekket forhold som kan bemerkes.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt		
Beskrivelse:	Naturlig avtrekk gjennom ventiler i overkarm på vinduer. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/vaskerom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Firemannsbolig	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.	

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk anlegg av ukjent alder.
Tilstandsvurdering:	Det settes ikke tilstand da elektrisk anlegg ikke er kontrollert. Eventuell kontroll av dette anbefales utført av elektriker.