

Tilstandsrapport

📍 Tormods veg 2 A , 5518 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 26, Bnr. 1184, Snr. 9

Areal (BRA): Tomannsbolig 65 m²



Befaringsdato: 26.10.2021

Rapportdato: 04.11.2021

Oppdragsnr: 10698-3009

Referansenummer: EW1304

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport
04.11.2021

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

Norsk takst

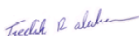
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Takstmann Alsaker er tilhørende i Haugesund. Pr 1.10.2021 er det 2 ansatte i selskapet + samarbeidspartnere. Takstmann Fredrik Alsaker startet egen virksomhet i 2006 og har siden dette jobbet som selvstendig næringsdrivende / uavhengig takstmann. Opp gjennom disse årene er det laget over 4 000 rapporter innen verdi, tilstand, skade, skjønn og alt annet som er naturlig innen takst bransjen. Som medlem av Norsk Takst er det årlig etterutdanning og data verktøy som gir et kvalitetsprodukt til alle kunder. Daglig virksomhet er takstmann men må ofte tiltre som meddommer/skjønnsmann i Domstol og jordskifterett. Selskapet er derfor ledende innen verdisetting og tilstandsrapporter på Haugalandet. Våre kunder er private, advokater, eiedomsmeglere og bedrifter for øvrig.

Signatur: 
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
04.11.2021 | HAUGESUND

Takstmann Alsaker
Skeisvold 34
400 44 478

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet på bakkeplan i veletablert bolig område. Leiligheten bærer i stor grad av byggeår og bærer preg av naturlig elde/slitasje. Leiligheten fremstår i normal stand, men alder tilsier da at vedlikehold/oppgradering må forventes. Utvendig er det noe mer slitt og vedlikehold/oppgradering av vinduer/fasade må generelt forventes i årene fremover.

Tomannsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fasade fremstår genrelt som slitt pga naturlig elde og slitasje. Sameiet må genrelt forvente oppgradering av fasade i årene fremover og det må derfor forventes en liten økning i felleskostnader.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten fremstår genrelt som velholdt, men bærer preg av datidens byggeskikk og normal elde.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad og vaskerom er fra byggeår og bærer preg av naturlig elde. Innredning på bad er noe nyere, men har ukjent alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel og grei kjøkken innredning som bærer preg av naturlig elde.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	65	61	4
Sum	65	61	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

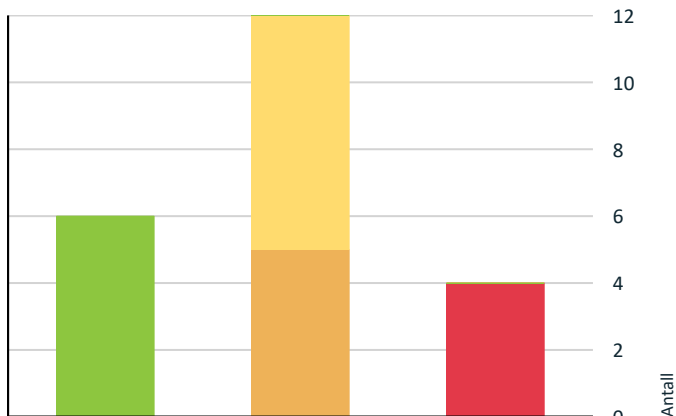
Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

Sammendrag av boligens tilstand

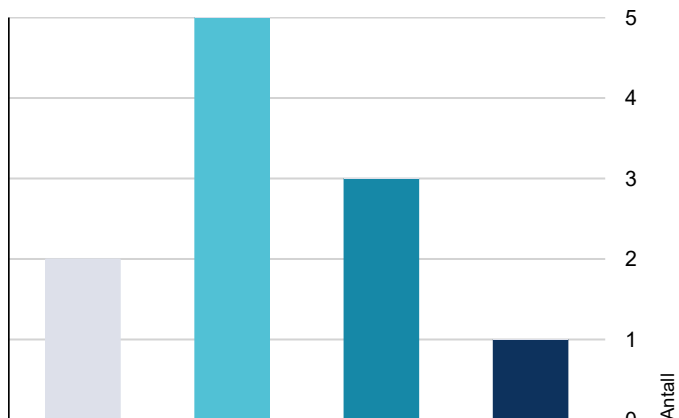
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er registrert at et par vinduer har fått påstartet råteskader og utskiftning bør derfor forventes i fremover. Det er ikke indikert noe fukt i selve leiligheten.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

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

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

! Kjøkken >Avtrekk > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Vifte fungerer ikke på befaring, men det kan være strømbryter som takstmann ikke har registrert.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er enkelte kledningsbord/listverk som er klar for utskiftning. Årsaken er at kledning ligger noe tett på terreng og det bør etableres bedre luften spalte. Dette anses for øvrig som sameiet sitt ansvar.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Hvis dette er utført er dette ikke noe takstmann kjenner til. Radon er generelt et lite problem i Haugesund, men det er alltid en naturlig risiko.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alder på tank tilsier at den er i sluttfasen på forventet levetid, men dette er ikke sikkert.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Taket har normal elde og slitasje. Dette ordnes normalt av sameiet når det er et behov.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Innvendig > Etasjeskiller [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet på gulv i stue er ca 2 cm. Dette er litt mer enn normalt, men relativt normalt og lite merkbart. Hvis overflate oppgraderes anbefales det å flytesparkle.

Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad.

Det er ikke et direkte behov å skifte innredning, men alder og tilstand tilsier generelt at det er modent for utskiftning og gis derfor tg 2.

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Avløp fremstår genrelt i normal stand tatt byggeår i betraktning. Det er kun avløp i seksjonen som er eiers ansvar. Resten går på sameiet.

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Terrenget faller inn mot grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1993

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Taket har normal elde og slitasje. Dette ordnes normalt av sameiet når det er et behov.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp er i plast. Det er ikke uvanlig at det kan oppstå lekkasje i overganger, men dette er ikke kontrollert. Takrenner bærer preg av normal elde iht alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Tiltak

- Avløp for overvann/nedløp må etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Takkonstruksjon

TG IU

Konstruksjon er ikke synlig da leilighet ikke har tiltang. Iht byggetype kan det normalt forventes w-takstoler.

Veggkonstruksjon

TG 2

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er enkelte kledningsbord/listverk som er klar for utskiftning. Årsaken er at kledning ligger noe tett på terreng og det bør etableres bedre lufter spalte. Dette anses for øvrig som sameiet sitt ansvar.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 3

Malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er registrert at et par vinduer har fått påstartet råteskader og utskiftning bør derfor forventes i fremover. Det er ikke indikert noe fukt i selve leiligheten.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Enkel finert ytterdør med glass. Døren bærer preg av naturlig elde og slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tiltak

- Andre tiltak:

Døren er i slutfasen på forventet levetid og utskiftning bør derfor forventes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Parkett på gulv malte plater og himlingsplater. Leiligheten bærer generelt preg av naturlig elde. Takstmann anbefaler generelt at overflater friskes opp.

Etasjeskiller

TG 2

betongdekke mot grunn. (Mest sannsynlig)

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Skjevhet på gulv i stue er ca 2 cm. Dette er litt mer enn normalt, men relativt normalt og lite merkbart. Hvis overflate oppgraderes anbefales det å flytesparkle.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Hvis dette er utført er dette ikke noe takstmann kjenner til. Radon er generelt et lite problem i Haugesund, men det er alltid en naturlig risiko.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG IU

Element pipe i leiligheten, men det er ikke tilkoblet vedovn. Feieluke er nærmere enn 30 cm fra gulv. (Det er ikke krav til å vurdere pipeløp nærmere i sameier)

Rom Under Terreng

TG IU

Deler av leiligheten ligger over terreng, men under i bakkant. Det er målt med indikator uten at det er registrert fukt. Alder tilsier at fuksikring utvendig er av en alder der svikt i fuksikring må forventes i årene fremover og dette er derfor ikke undersøkt nærmere.

Innvendige dører

TG 1

Innedører i enkel standard. Bærer preg av naturlig elde.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

TG 3

Enkelt og greit bad med vask, wc, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. På gulv er det gulvbelegg og våtromplater på vegg. Plater fremstår som noe u-fagmessig montert, men dette anses ikke som et problem. Det er ikke noe vannsøl i rommet og vann ledes direkte i sluk. Dette gjør normalt at bad kan benyttes lenger uten at dette kan kommenteres. Rommet har ikke elektrisk vifte og det anbefales at dette monteres.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tiltak

- Det anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Enkelt og greit kjøkken som bærer preg av naturlig elde. Innredning fremstår genrelt som utdatert, men fungerer til sitt bruk. Slitasjemerker må generelt forventes.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredning har generell stor slitasjegrad.

Det er ikke et direkte behov å skifte innredning, men alder og tilstand tilsier generelt at det er modent for utskiftning og gis derfor tg 2.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

TG 3

Enkel kjøkken vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Vifte fungerer ikke på befaring, men det kan være strømbryter som takstmann ikke har registrert.

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

kobberrør.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Avløp fremstår genrelt i normal stand tatt byggeår i betraktning. Det er kun avløp i seksjonen som er eiers ansvar. Resten går på sameiet.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det må foretas nærmere undersøkelser.

Ventilasjon

TG 1

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

Varmtvannstank

TG 2

Det er 120 liters Oso tank på vaskerom. Denne er datert 1992.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alder på tank tilsier at den er i sluttfasen på forventet levetid, men dette er ikke sikkert.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

TG 2

Automatsikringer. Anlegg bærer generelt preg av naturlig elde.

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 3

Leiligheten ligger i en flermanns bolig. Det er ikke felles brannvarslingsanlegg og dette anbefales å få etablert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Ja Nye varslere og brannslukker bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

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

Drenering

TG 2

Drenering er i hovedsak skjult og kan derfor ikke kontrolleres. Takrenner er for øvrig koblet til nedløp som tyder på at eiendommen har fungerende drenering.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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 er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er registrert noe mindre overflate vann foran boligen. Dette er for øvrig lite og kan ofte være pga vekt fra bil som har vært parkert.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Huset er bygget med ringmur i betong. Det er noe begrenset undersøkelses muligheter pga fasade og terreng. Grunnmur fremstår generelt i normal god stand, men er i liten grad synlig pga fasade som går tett i terreng.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår. Dette betyr at selv om vvs i boligen er oppgradert etter byggeår kan det ikke forventes at dette er utført utvendig. Rør er for øvrig en del av sameiet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Kjeller	65	61	4	Entré , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2	Bod
Sum	65	61	4		

Kommentar

I tillegg kommet utvendig bod på ca 5 kvm. Denne er ikke besiktet av takstmann.

Tegningsgrunnlag

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra gjeldende byggt teknisk forskrift? Ja Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? Ja Nei

Huset er bygget etter datidens standard og må ikke forveksles med dagens. Det ene soverommet har noe dårlig tilgang på dagslys og bedre må etableres hvis soverom skal være godkjent. Da huset ligger på bakkeplan er det ikke krav til rømningsvei og det er kun lysforhold som fravike forskrift.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
26.10.2021	Fredrik Alsaker	Takstmann	400 44 478

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	26	1184		9	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Tormods veg 2 A

Hjemmelshaver

Humlen Margot

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger like øst for Gard skole/senter med kort vei til butikk, barnehage og friområder.

Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei. (I enkelte tilfeller er vei privat eid, men offentlig regulert)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp. (I enkelte tilfeller er dette septiktank som tømmes av kommunen)

Regulering

Det er ikke kontrollert hva område er regulert for. Dette fremgår normalt av prospekt. Men nettsider som f eks: <https://kommunekart.com/> kan benyttes.

Om tomten

Det er i hovedsak asfaltert vei/parkering foran eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 250 000	2019

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: samtykke.vendu.no/VA6517

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon