

Tilstandsrapport

 Kirkegata 212 , 5525 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 Gnr. 40, Bnr. 649, Snr. 27

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 77 m²



Befaringsdato: 28.11.2021

Rapportdato: 01.12.2021

Oppdragsnr: 10698-3024

Referansenummer: JV8644

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport
01.12.2021

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

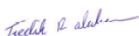
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer 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
01.12.2021 | 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
- løserer slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Kjekk 1 soveroms leilighet med stort bad og praktisk vaskerom.

Leiligheten ligger i øverste etasje som gir flott utsikt mot vest/ sjøen. Leiligheten fremstår genrelt som pent brukt, men bærer noe preg av naturlig elde og bruksmerker. Det anbefales derfor å male alle overflater som ikke er behandlet siden byggeår samt å friske opp parketten.

Det er ingen vesentlige anmerkninger, men normalt vedlikehold iht alder må forventes.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er i betongkonstruksjon med treverk i mellom. Fasade er derfor trefasade med normal elde.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten holder parkett standard. Den bærer noe preg av byggeår, men med noe oppfrisking vil det være en flott leilighet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Det er bad og vaskerom. Bad har god størrelse, men det anbefales å sette inn dusjkabinett på alle bad som er eldre enn 10 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fremstår som svært velholdt, men bærer preg av naturlig elde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sprinkel anlegg. Trykkmåler i rør i rør skap.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
4 Etasje	77	77	0
Sum	77	77	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

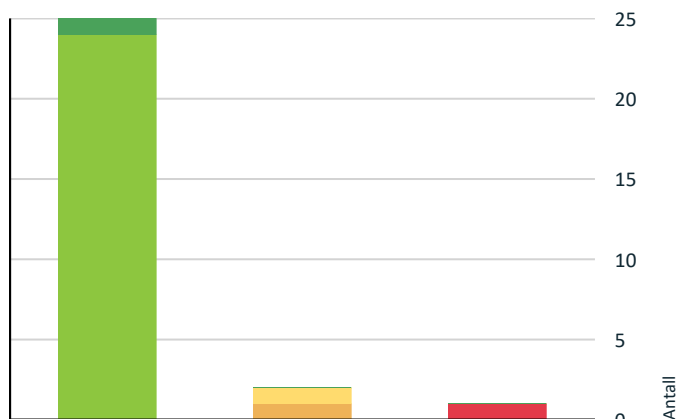
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

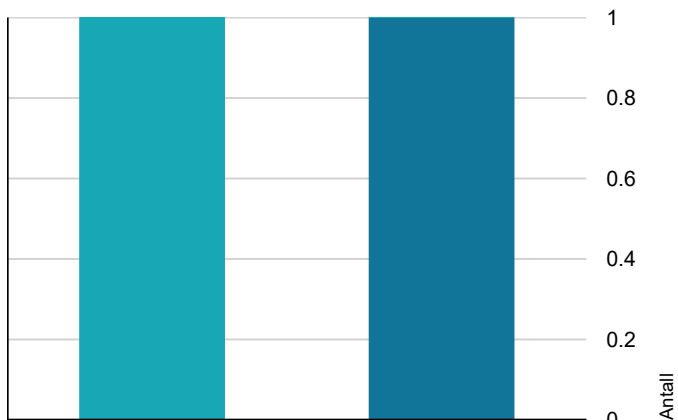
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 fastsettning 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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Heksesot anses ikke lenger som et problem hvis overflater vedlikeholdes på en faglig måte.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Våtrom >Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Det er skade/hull i 1 flis omtrent i senter av rommet. Det vil være vanskelig å bare skifte 1 flis så det anbefales å tette hullet med noe som holder samme farge som fliser. Hull er ca 1 cm diameter.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2008

Standard

Bygget fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Vedlikehold

Bygget er vedlikeholdt ved behov av sameiet. Leiligheten er noe vedlikeholdt, men bærer preg av normal elde.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

! TG 1

Kledning og listverk i treverk. Boligen fremstår generelt i normal god stand tatt alder i betraktning. Fasade i treverk krever generelt årlig vedlikehold og bør males hvert 5 år. Dette er en del av sameiet sitt ansvar.

Vinduer

! TG 1

Vinduer er generelt i normal god stand. Alle vinduer som ble testet fungerte greit på befaring. Noe smøring/ normalt vedlikehold må forventes.

Dører

! TG 1

Det er hoveddør for leilighetene som leder til felles trapp/heis. Ringeklokke fungerer slik at den kobles opp mot mobil telefon til bruker av seksjonen. (Iflg rekviert). Fra felles uteområde er det dør inn til leiligheten som er i trapperom. Leiligheten har i tillegg 1 balkongdør. Denne er vond å åpne og bør smøres. Dører fremstår for øvrig i normal stand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

! TG 1

Det er terrasse med fliser. Terrassen er på ca 16 kvm og har sjelden pen utsikt til å være sentrum leilighet. Overflater bærer noe preg av naturlig elde, men er i normal stand. Vedlikehold må normalt utføres av bruker, mens utskiftning/oppgradering utføres normalt av sameiet.

INNSENDIG

Overflater

! TG 2

Parkett på gulv tapet på vegger og malte plater i himling. Enkelte overflater er nylig malt, men de fleste er fra byggeår, med naturlig elde. Takstmann anbefaler at alle overflater som ikke er malt siden leiligheten var ny males. Det er registrert noe heksesot, men dette var normalt da leiligheten ble bygget. Dette skyldes maling som ble benyttet i 2007/08.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Heksesot anses ikke lenger som et problem hvis overflater vedlikeholdes på en faglig måte.

Tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne heksesot/støvkondens, årsak må og fjernes/elimineres.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Etasjeskiller

! TG 1

Leiligheten er bygget med betongdekke eller lign. Gulv fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Noe mindre skjevheter er i alle bygg, men dette er sjelden merkbart. En ny bolig kan i dag ha en skjevhet på 10mm uten at dette er et avvik.

Radon

! TG 0

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipe og ildsted

! TG IU

Det er ikke ildstad i leiligheten. De fleste leiligheter får varmpumpe hvis dette anses som et behov. (Sjelden et behov)

Innvendige trapper

! TG 1

Det er felles trapperom i betong. Denne fremstår i normal god stand. Trapp er genrelt sameiet sitt ansvar. I enkelte sameier er det beboere som bytter på renhold.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Dører er hvite slette og fra byggeår. Dørene fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig elde. Normalt vedlikehold må forventes.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Badet fremstår generelt i normal god stand tatt alder i betraktning. Takstmann anbefaler generelt at alle bad som er eldre enn 10 år benytter dusjkabinett. Dette reduserer faren for lekkasjer og gir mindre slitasje på badet. Det er lagt nye fliser på gulvet og dokumentasjon på utført arbeid er fremlagt. (2021)



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser er i normal god stand tatt alder i betraktning. Fuge i hjørne på dusjen har løsnet litt og ny fuge anbefales. (Relativt enkelt å få utført)

Overflater Gulv

TG 1

Det er lagt nye fliser på gulvet. Årsaken til dette var varmekabler som ikke fungerte. Eier opplyser at nye fliser er lagt over det gamle. Det er ny membran i 2021. Byggeår settes til 2008 pga konstruksjon mm.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk i dusjen. Denne fremstår i normal stand. Normalt vedlikehold av sluken må generelt forventes. Sluk er fra byggeår.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er servant, dusjhjørne og innebygget toalett. Utstyr fungerer greit på befaring, men har normal elde. Normalt vedlikehold må forventes.

Ventilasjon

TG 1

Det er ventilasjon over dusjen. Det er i tillegg mulig å åpne et mindre vindu ved behov. Fungerer greit, men en vask av ventil over dusjen anbefales. Normalt vedlikehold må forventes.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Dusjen er plassert mot soverom. Her er det plassert garderobeskap som ikke kan flyttes på. Den andre veggen er mot utvendig konstruksjon. Det er derfor ikke laget hull i veggen. Badet har stått ubrukt over lenger tid og det vil derfor være svært usannsynlig at det finnes noe fukt i konstruksjonen.

4 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er i normal god stand og fungerer greit til sitt bruk. Rommet er praktisk innredet og fremstår som velholdt tatt alder i betraktning.



Overflater vegger og himling

TG 1

Tapesert vegg og hvitmalt himling. Pga lekkasje fra utvendig tak er himling platet/malt i 2021. Dette var en relativt liten lekkasje og er utbedret. Himling fremstår i normal god stand.

Overflater Gulv

TG 2

Det er fliser på gulv og 1 sokkel flis. Gulv er flatt, men med sluk under vv-tank. Liten oppkant med terskel.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Det er skade/hull i 1 flis omtrent i senter av rommet. Det vil være vanskelig å bare skifte 1 flis så det anbefales å tette hullet med noe som holder samme farge som fliser. Hull er ca 1 cm diameter.

Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plast sluk som vann fra vaskemaskin ledes opp i. Det er ikke benyttet vaskerom på lenger tid og sluken er derfor tør. (Gir noe mindre lukt i rommet) Membran er ikke synlig, men dette er normalt utført på denne type prosjekter. (Ligger normalt skjult under klermringen)

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Vv-tank og opplegg for vaskemaskin. Det er i tillegg rør i rør skap. Alt fremstår i normal god stand.

Ventilasjon

! TG 1

Ventilasjon i himling.

Fukt i tilligende konstruksjoner

! TG IU

Vaskerom har ikke vært brukt på svært lenge. Det er søkt med indikator uten å finne noe fukt. Sannsynligheten for å finne fukt anses som svært usannsynlig og det er derfor ikke laget hull.

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Ny fuge på benkeplate anbefales da den har sprukket.



Avtrekk

! TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning. Det er 3 trinn på viften samt lys. Normalt renhold/ vedlikehold må forventes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Plastrør (rør i rør) og besiktiget i rørskap. Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Skulle det oppstå lekkasje vil vann normalt renne til sluk på vaskerom.

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør er plast i seksjonen og jernrør for øvrig. Årsaken til dette er at rør må være brannteknisk godkjent. I kjeller er det registrert bølter under rør. Dette skyldes sannsynligvis vann som kommer fra terrasse og ikke brudd i rør. Dette er uansett en del av sameiet sitt vedlikehold ansvar.

Ventilasjon

! TG 1

Flexit ventilasjon. Det er ventilasjon på kjøkken, bad og vaskerom. Denne fungerer greit. Leiligheten for øvrig har naturlig ventilering. Før 2010 var det genrelt vanlig med naturlig ventilering. Normalt vedlikehold må forventes.

Andre VVS-installasjoner

! TG 1

Leiligheten er sprinkelt. Det er noe varierende mellom ulike sameier hvordan tilsyn/vedlikehold utføres. I enkelte sameier er det sameiet som har tilsyn/vedlikehold. Mens andre sameier overflater dette til den enkelte seksjon eier. Takstmann har ikke undersøkt dette nærmere. (Anlegg fremstår i normal stand)

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

! TG 1

Ca 200 liters varmtvannstank fra Altech. 2007 modell. I normal stand og lekkasjevann vil gå til sluk.

Elektrisk anlegg

! TG 1

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Anlegg fremstår som ryddig og i normal god stand. Takstmann har ikke utdanning innen elektrisk og undersøkelse er derfor noe begrenset.

Branntekniske forhold

! TG 3

Leiligheten fremstår i normal stand byggtknisk. Det er sprinkel anlegg i alle rom, men det mangler røykvarsler på befaring. Blokk-leilighet som er bygget etter datidens krav. Byggverk i mur/betong er normalt noe sikrere enn byggverk i treverk. Det ble i 2010 krav til at røykvarslere skal være tilkoblet strømnnett og ha batteri. Det er derfor tg 3 på de fleste bygg.

1. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Sprinkel anlegg + branslukker på 6 kg. Brannslukker eldre enn 10 år.
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

TOMTEFORHOLD

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

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. Dette er en del av sameiet sitt ansvar.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
4 Etasje	77	77	0	Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Vaskerom	
Sum	77	77	0		

Kommentar

I tillegg kommer det bod ved p-plass i i lukket garasje. Bod er på ca 6 kvm og det er ventilasjon i rommet.

Tegningsgrunnlag

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

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

Ja Nei

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

Ja Nei

Det var lekkasje i himling på vaskerom. Dette er ordnet på forsikringen.

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
26.11.2021	Fredrik Alsaker	Takstmann	400 44 478
28.11.2021	Thorleif Kyvik	Kunde	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	649		27	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kirkegata 212

Hjemmelshaver

Kyvik Thorvald Johan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til med kort avstand til skole,butikk mm.

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. (Område ligger i sentrumsplanen for Haugesund)

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 500 000	2008

TILSTANDSRAPPORTENS AVGRENSNINGER

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller

alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, 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

befaringsstidspunktet 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 opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egne forutsetninger

Det er knyttet en naturlig risiko med et hvert boligkjøp. Denne risikoen øker i takt med alder på huset. Mange hus vedlikeholdes/ oppgraderes ved behov, men det er som regel bygningsdeler igjen fra byggeår. I enkelte tilfeller må vedlikehold/oppgradering tilpasses andre typer byggeskikk slik et det ikke er mulig å følge dagens byggeskikk. Opp gjennom årene har det vært mange ulike forskrifter. De store endringene har generelt vært i 1965, 1985, 1997, 2007, 2010, 2017. Før år 2010 var det i liten grad krav til dokumentasjon og de fleste huseiere besitter derfor ikke denne dokumentasjonen i dag.

Hvis deler eller hele boligen ikke har vært i bruk de siste 48 timene før takstmann kom på befaring kan dette påvirke fukt målinger. Perioder med tørke/regn kan også påvirke utførte målinger. Takstmann utfører alle målinger med fukt indikator, med unntak av hvor det lages hull. (Utstyr som benyttes et et Protimeter)

Pga kort frist fra myndigheter har dette medført rask utvikling av program. Dette programet er under utvikling og oppdateres ukentlig. Først 1.1.22 gjelder ny teknisk forskrift. Kjøpere må derfor generelt forvente at denne rapporten er først fullverdig etter 1.1.22 Dette gjelder da ikke bare dette firma, men alle som skriver rapporter i hele Norge. Under utvikling er innhold, fraser mm.