

Tilstandsrapport

📍 Utsiragata 63 , 5537 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 36, Bnr. 215

Areal (BRA): Rekkehus 143 m²



Befaringsdato: 15.11.2021

Rapportdato: 16.11.2021

Oppdragsnr: 10698-3019

Referansenummer: ZK1127

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport
16.11.2021

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
16.11.2021 | 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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.

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

Beskrivelse av eiendommen

Det ble i 1966 bygget et rekkehus, men i 2015 ble deler av rekkehuset totalskadd i brann. Det som gjensto har blitt revet og det er bygget opp en ny bolig i 2017. Huset har for øvrig aldri blitt tatt i bruk og er nå under tvangssalg av Haugaland Tingrett. Huset anses derfor å være oppført iht tek-10. Det gjenstår generelt en del mindre malingsarbeid utvendig samt naturlig vedlikehold.

Kjøper overtar i stor grad et nytt hus, men med naturlig elde fra 2017. Det er for øvrig ikke kjent om vann og avløpsledninger er skiftet frem til kommunalt nett.

Rekkehus

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Huset trenger en vask og 2 strøk maling. Vannbrett stikker noe langt ut på vinduer, men dette er ikke et direkte avvik. Normalt vedlikehold må forventes.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Huset fremstår genrelt som ubrukt. Noe mindre knirk i gulv i stuen, men dette kan forsvinne når det møbleres. Under trapp er det kott, men det er ikke mulig for takstmann å komme seg inn her uten utstyr til å åpne døren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

1 flislagt bad. 1 bad med gulvbelegg og våtromspanel. Det er i tillegg et stort og praktisk vaskerom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Stort og praktisk kjøkken med god skap og benkeplass. Kjøkkenet fremstår genrelt som nytt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

2 varmepumper, men disse er ikke i drift på befaring. Det er sentralstøvsuger i bod, men denne mangler slangen til å støvsuge. Det er ventilasjonsanlegg, men dette lager noe u-lyd og trenger service.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Rekkehus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	60	56	4
2 Etasje	83	83	0
Sum	143	139	4

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

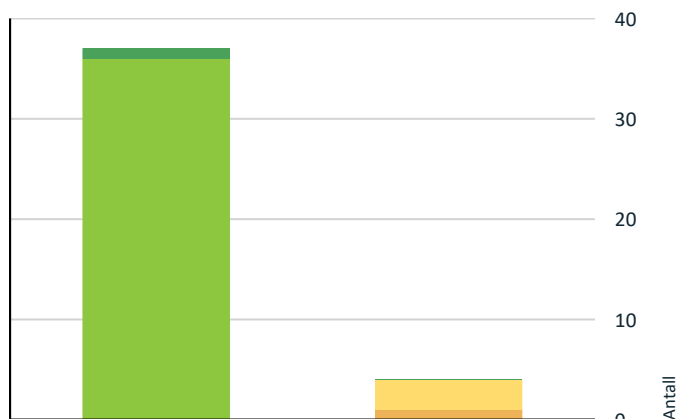
Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

Sammendrag av boligens tilstand

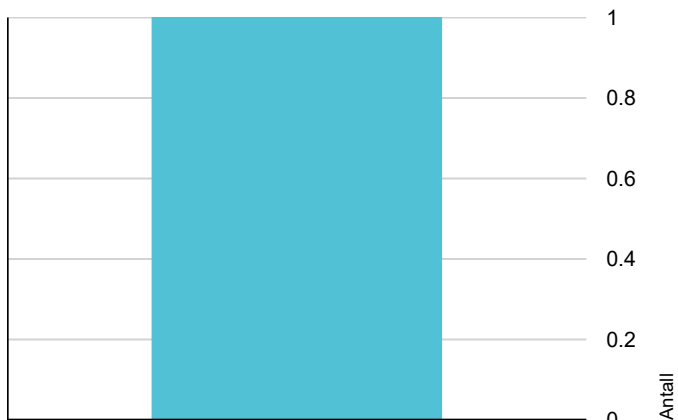
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 bygningsdelene 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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom >Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bør generelt benyttes dusjkabinett.



Våtrom >Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

2017

Standard

Huset holder normal parkett standard. 1 flislagt bad og hvitmalte overfalter generelt.

Vedlikehold

Det har stått et hus på eiendommen som ble bygget på ca 60-tallet. Pga brann ble det revet og nytt hus ble bygget i 2017. Av ukjente årsaker har huset ikke vært bebodd etter det ble bygget.

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Pvc-duk besikket fra bakkenivå. Tak er i liten grad synlig og det er ingen tilkomst mulighet på befaring. Over inngangsparti er det delvis overbygg som er tett, men i fremkant er det åpen terrasse. Det er her laget til takrenne og nedløp, men det er ikke lagt plater som skal lede vann i takrenne. Det er ikke et krav at terrasser skal være tett og dette anses derfor ikke som et avvik, men en mulighet.

Kjøper anbefales å sjekke takrenner og tak årlig.

Nedløp og beslag

TG 1

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

Takkonstruksjon

TG 1

Huset er bygget med flatt tak. Slik konstruksjon bygges normalt med bjelkelag med isolasjon i mellom. Det finnes for øvrig flere typer, men uten synlig konstruksjon er det ikke mulig å vite oppbygging. Det er ikke registrert lekkasje i takkonstruksjon.

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. Huset er ikke malt etter det ble bygget og vask + 2 strøk maling anbefales derfor snarlig.

Vinduer

TG 1

Malte trevinduer med 3-lags glass. 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

Huset har totalt 4 utvendige dører. Hoveddør, bakgård, balkong og veranda. Alle dørene er fra 2017 og i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 1

Huset har plattning som er flislagt ved inngangsparti. Over er det veranda med utgang fra stue/kjøkken. Ut fra hovedsoverom er det balkong. Det mangler genrelt overflate behandling av veranda/balkong og dette bør utføres snarlig.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Parkett på gulv malte plater og malte plater. Huset har ikke vært i bruk og overflater har derfor ingen bruksmerker som det er normalt å finne. Generelt vedlikehold må allikevel forventes.

Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i treverk. Det er målt med laser på listverk for å kontrollere skjevhet. Etasjeskille fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Hvis det skal legges nytt gulv må alltid krav til underlag sjekkes. Det er målt skjevhet opp til 10mm, men dette er normalt i alle bygg.

Radon

TG IU

Det er ikke utført radon måling. Radon er generelt ikke et problem på Haugalandet, men det kan allikevel oppstå i enkelte områder. Kun boliger som benyttes til utleie har krav om måling. Takstmann leier ut måler hvis dette er ønskelig å få undersøkt.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe og vedovn i stue. Vedovn og pipeløp har aldri vært i bruk. Under feieluke mangler det brannplate. Dette løses normalt ved å lege en flis eller glass plate under.

Rom Under Terreng

TG 1

Huset går en 1/2 etasje ned og det er derfor 1/2 etasje under terreng. Da huset kun er bygget etter tek-10 anses hulltaking å være undøvendig. Det er målt etter fukt med indikator uten å finne det. Det er knyttet naturlig risiko, med alle byggverk som er under terreng. Denne risikoen øker i takt med alder på bygget.

Innvendige trapper

TG 1

Trapp er i normal god stand. Det er normal høyde på rekkverk og åpninger er under 10 cm. Huset er bygget på 4 1/2 etasjer med trapp i mellom. Normalt vedlikehold må forventes.

Innvendige dører

TG 1

Hvitmalte dører i normal god stand. Dører fremstår i stor grad som nye. Normalt vedlikehold må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Lyst og fint bad med belysning i tak og speil. Vindu gir for øvrig greit med lys i rommet.

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser er i normal god stand. Hvite fliser gir badet et tidsløst preg. Hvitmalte takplater. Ingen vesentlige anmerkninger.

Overflater Gulv

TG 2

flislågt gulv og elektriske varmekabler. Fremstår i normal god stand, men det mangler fall til sluk på gulvet. Dette er trolig også årsaken til at det er satt dusjkabinett inn i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bør generelt benyttes dusjkabinett.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk er plassert under dusjkabinett. Det er lett å få merker i sorte fliser og takstmann vil derfor ikke dra frem dusjkabinett. Sluken er synlig under dusjen, men rør fra dusjkabinett går ikke i sluk og denne må legges på plass.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

servant, hylle, dusjkabinett og innebygget wc. Innredning er i hvit og fremstår i stor grad som nytt. Alt fungerer greit på befaring. Normalt vedlikehold må forventes.

Ventilasjon

TG 1

Det er ventilasjon i rommet og tilluft under døren.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Da huset er bygget etter Tek-10 med uavhengig kontroll til våtrom og det er ikke indikert noe unaturlig fukt med fuktindikator anses det ikke som nødvendig å lage hull i vegg. I tillegg er det dusjkabinett og boligen har ikke vært i bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon. Rommet fremstår som praktisk innredet og ligger like ved inngangsdøren. Hvis det er ønskelig å lage ytterdør inn til vaskerom kan dette være mulig. Rommet fremstår som lyst og trivelig.

Overflater vegger og himling

TG 1

våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Fremstår i normal god stand. Ved rør i rør skap er det laget en liten kasse. Noe usikkert på hva den inneholder, men dette er normalt pga rør. Ingen praktisk betydning.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Gulvbelegg fremstår generelt som nytt og pent. Det er montert terskellist ved overgang og denne er feilmontert. Det har for øvrig ingen praktisk betydning og det er heller ikke noe behov for å rette den.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er plassert under innredning og har derfor noe begrenset undersøkelses muligheter.

Vurdering av avvik:

- Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

innredning med nedfelt servant og Opplegg for vaskemaskin. vv-tank og rør i rør skap. Innredning fremstår som ny.

Ventilasjon

TG 1

balansert ventilasjon. Ventil i himling og tilluft under døren. Det er i tillegg vindu som kan åpnes hvis ønskelig.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Da leiligheten er bygget etter Tek-10 med uavhengig kontroll til våtrom og det er ikke indikert noe unaturlig fukt med fuktindikator anses det ikke som nødvendig å lage hull i veggen.

2 ETASJE > BAD

Generell

teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon. Enkelt og greit bad/wc som passer godt for besøk eller som ekstra bad.

Overflater vegger og himling

TG 1

våtromsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Fremstår som nytt, men fuger i hjørner er ikke særlig pent utført. Dette er i hovedsak visuelt og det er fugemasse som er synlig.

Overflater Gulv

TG 1

vinylbelegg på gulv og elektriske varmekabler. Godt med fall i dusjen, men dette gjør at det gliper litt mellom gulv og glassdør til dusj.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Badet har plastsluk og Badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt. Fremstår i normal stand.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Enkel vask, innebygget wc og dusjhjørne. Det er i tillegg speil med lys over vasken. Alt er i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes.

Ventilasjon

TG 1

balansert ventilasjon og tilluft under døren. Alt i normal god stand.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Da leiligheten er bygget etter Tek-10 med uavhengig kontroll til våtrom og det er ikke indikert noe unaturlig fukt med fuktindikator anses det ikke som nødvendig å lage hull i veggen.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 0

Kjøkken innredning med hvite fronter og innebygget hvitevarer. Innredning og hvitevarer har aldri vært i bruk og fremstår som nytt. Kjøkken har god skap og benkeplass. Normalt vedlikehold må forventes.



Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er i normal god stand. Det er 3 trinn på viften samt lys. Normalt renhold/ vedlikehold må forventes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Plastrør (rør i rør) og besikket 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. Skulle vann bli stengt kan det være at en av boligens fukt sensore er løst ut. Skulle det skje åpnes den ved å trykke på knapp i rør i rør skap.

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:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det er opplyst av eier om at det ikke er stakeluke på avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Det må foretas nærmere undersøkelser.

Ventilasjon

TG 2

balansert ventilasjon som er plassert i bod. Anlegg lager en del lyd og det er anbefalt at service utføres. Alarm for at filter bør skiftes er også tent. Filter bør genrelt skiftes årlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Service må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

TG IU

Boligen har 2 varmepumper, men ingen av disse er tilkoblet under befaring. Det er heller ikke funnet fjernkontroll til dem.

Varmtvannstank

TG 1

Ca 200 liters varmtvannstank fra Oso. Denne er plassert på vaskerom og like ved sluk. Tanker som er montert på topp er for å forhindre at den slipper ut vann ved overtrykk.

Elektrisk anlegg

TG 1

El-anlegg fremstår i stor grad som nytt og det er ingen anmerkninger til dette. Takstmann anbefaler allikevel el-kontroll på alle tvangssalg. Dette er iht føre-var prinsipp.

Branntekniske forhold

TG 1

En ventil anses som noe uheldig plassert, men ut over dette er det ingen vesentlige anmerkninger. Pga huset alder er det trolig utført en brann-prosjektering, men denne er ikke fremlagt.

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 1

Drenering er i hovedsak skjult og kan derfor ikke kontrolleres. Takrenner er tilkoblet drenering og det antas derfor at drenering ble laget ny i 2017. Normalt vedlikehold må forventes.

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. Normalt vedlikehold må forventes.

Terrengforhold

TG 1

Eiendommen er i all hovedsak opparbeidet, men eiendommen ligger genrelt i noe skrå terreng. Dette er sannsynligvis årsaken til at huset er bygget med 1/2 etasjer. Det er ikke registrert noe overflate vann på befaring.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

⚠ TG 1

Vann og avløp er skjult, det antas at noe av ledninger er skiftet, men det er usikkert om dette er utført hele veien til kommunalt nett. Det er ikke kjent hvilken alder huset som tidligere hadde, men det kan evt legges til grunn at mer enn 50 % av levetid er passert hvis vann og avløp ledninger ikke er skiftet.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1 Etasje	60	56	4	Hall , Kjellerstue , Soverom , Bad , Vaskerom	Bod
2 Etasje	83	83	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Stue/kjøkken	
Sum	143	139	4		

Kommentar

Det er i tillegg en liten bod i hage, men denne er ikke nærmere undersøkt

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
15.11.2021	Fredrik Alsaker	Takstmann	400 44 478

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	36	215		0	395.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Utsiragata 63

Hjemmelshaver

Thomassen Jan Roar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig område. Det er gangeavstand til Raglamyr, butikk, barnehage 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.

Om tomten

Tomten har en liten høydeforskjell på ca 1/2 etasje. Uteområder er relativt flate, men bærer noe preg av manglende vedlikehold/ opparbeidelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 190 000	2005

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 dampsperrer 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, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og 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-norsktakst/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

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.

Det er opplyst at eiendommen selges som tvangssalg. Dette gjør genrelt at kjøper bør ta seg ekstra tid på visning og gjøre seg kjent med hvordan et bud aksepteres. Tvangssalg selges normalt

noe under markedspris pga risiko dette medfører.