

# Tilstandsrapport

📍 Ulvøygata 1 , 5537 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

# Gnr. 36, Bnr. 635

**Areal (BRA): Tomannsbolig 106 m<sup>2</sup>, Garasje 22 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato:

Rapportdato: 24.10.2021

Oppdragsnr: 10698-3007

Referansenummer: EA3606

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport  
24.10.2021

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.

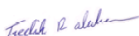
## Norsk takst

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.

Signatur:   
Fredrik R. Alsaker

Fredrik Alsaker  
Uavhengig Takstmann  
24.10.2021 | 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Huset fremstår som en enebolig, men er en tomansbolig. Boligen har alt på 1 plan med tilhørende kaldloft over egen seksjon. Boligen bærer i all hovedsak preg av byggeår, men kjøkken innredning er ny i 2017. Overflater i huset er blitt noe oppgradert, men bærer noe preg av å være utført av u-faglært, men dette er i liten grad synlig.

Huset ligger litt tett på Fylkesveien og det bør undersøkes om det ikke er krav til støyskjerming av uteareal. Det er for øvrig laget en liten høyde mellom vei og boligen. Boligen generelle tilstand tilsier at det må forventes noe vedlikehold/oppgradering innvendig og utvendig i årene fremover.

## Tomansbolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fasade bærer preg av naturlig elde. Takstmann anbefaler en vask og 2 strøk maling. I et område er kledning noe tett på terreng og her bør det lages en glippe på minimum 10 cm.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Overflater bærer generelt preg av normal bruk og huset er modent for en liten oppgradering. (F eks: Maling av vegger.)

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad anses å være i sluttfasen på forventet levetid, men fungerer greit til sitt bruk. Det anbefales å skifte badekaret med et dusjkabinett. Dette forlenger normal levetiden til badet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Flott kjøkken med god belysning. Det er i till 2 store vinduer som gir godt med lys inn i rommet og til spisegruppe.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vedovn, varmepumpe, sentralstøvsuger.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Liten og godt utnyttet tomt. God parkering på egen eiendom.

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomansbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	106	101	5
<b>Sum</b>	<b>106</b>	<b>101</b>	<b>5</b>
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	22	0	22
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

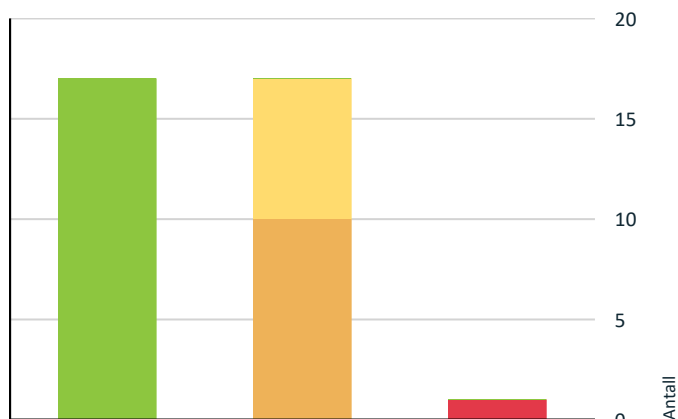
[Gå til side](#)

### Tomansbolig

### Garasje

# Sammendrag av boligens tilstand

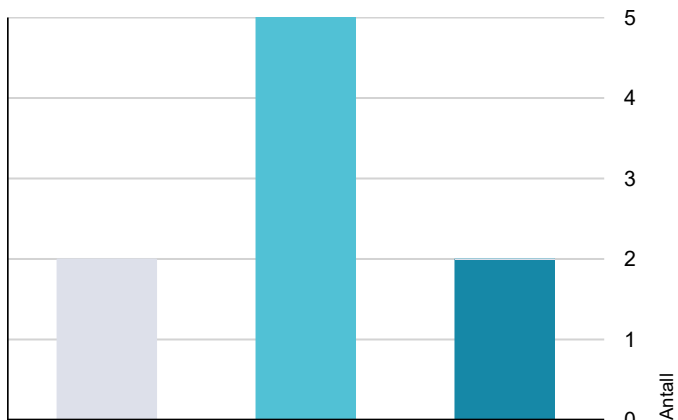
## Fordeling av tilstandsgrader



- 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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

- Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

- Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

- Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

- Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.  
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

- Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.



**Kostnadsestimat : Under 10 000**



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

Det er påvist andre avvik:



**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## **TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke



**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.



**Våtrom >Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.



**Våtrom >Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fuger.



**Våtrom >Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen



**Våtrom >Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen



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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG

**Byggeår**  
2003

### UTVENDIG

#### Taktekking

! TG 1

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

#### Nedløp og beslag

! TG 2

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

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.
- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Behov for snøfanger anses som svært liten i denne delen av Norge. Det allikevel huseiers ansvar at ikke verdier og mennesker blir skadet av snøras.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

#### Takkonstruksjon

! TG 1

Det er luke på soverom opp til kaldloft. Her er konstruksjon synlig i sin helhet. Det er spongulv på deler av kaldloft. Konstruksjonen fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning.

#### Veggekstruksjon

! 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. Ved inngang er ikke spikerhoder malt og dette tyder på at huset ikke er malt her siden byggeår.

### Vinduer

! TG 2

Alle vinduer med unntak av 1 soverom vindu er fra byggeår. Det vinduet som er skiftet er skiftet i ca 2019 iflg eier. Vinduer bærer generelt noe preg av naturlig elde og er malt innvendig.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Enkelte vinduer bærer noe preg av naturlig slitasje. Tilstand på vinduer generelt tilsier at det bør forventes å skifte ut enkelte vinduer i årene som fremkommer. Det er ikke registrert noe fukt el lign på befaring.

#### Tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

**Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

### Dører

! TG 2

Huset har ytterdør, terrassedør, utvendig boddør, garasjeport og sidedør i garasje. Sidedøren i garasje er av noe nyere alder. Resten av dørene er fra byggeår og bærer preg av naturlig elde og slitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Terrassedør er litt vanskelig og det er registrert luftlekkasje mellom karm,.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

! TG 1

Terrassen ut fra stue. Det er terrassebord i treverk og enkelt trerekkverk. Utførelse bærer noe preg av å være av u-faglært, men den fungerer greit til sitt bruk.

## INNVENDIG

### Overflater

! TG 2

Huset har platet vegger som er i normal god stand. Noe bruksmerker må generelt forventes i alle hus som har vært i bruk. Det må i tillegg forventes noe merker etter bilder/ møbler og innbo generelt som er i kontakt med vegg. Det er registrert noe maling søl på 1 soverom. Flise i gang har noe bom og er noe u-fagmessig avsluttet ved ytterdøren.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

#### Tiltak

- Det må foretaes tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**



# Tilstandsrapport

## Etasjeskiller

TG 2

Huset er på 1 plan og det er mest sannsynlig betongplate under parkett.

### Vurdering av avvik:

- 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 anses relativ normal,

### 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 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.

### Vurdering av avvik:

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

### Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Pipe og ildsted

TG 2

Pipeløp og vedovn fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Det er ikke brannplate under vedovn. Eier opplyser at dette skal ordnes før ny eier overtar.

### Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Rom Under Terreng

TG IU

Huset er bygget over terreng.

## Innvendige dører

TG 1

Hvite dører fra byggeår i normal stand tatt alder i betraktning.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

TG IU

Enkelt og greit bad som er i normal tilstand tatt alder i betraktning. Badets generelle tilstand tilsier at det er i sluttfasen på forventet levetid.

#### Overflater vegger og himling

TG 2

Malt tapet på veggene. Fliser på veggen i dusjen. Hvitmalt himling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er indikert noe fuktmerker i himling pga svak, ventilasjon. Dette anses ikke som et problem hvis elektrisk vifte etaberes.

#### Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

#### Overflater Gulv

TG 2

Fall anses som normalt på gulv. Det er 2 stk sluk i rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

#### Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Fuge i dusjen mellom gulv/vegg er ufagmessig utført. Det anbefales her å lage ny hvis bad ikke renoveres.

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er ikke synlig membran på badet. Denne ligger som oftes skjult. Det er indikert noe fukt i vegg mot nabo, men dette kan være naturlig fukt som ofte er i fliselim. Takstmann anbefaler dusjkabinett på alle bad som er eldre enn 10 år.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

#### Tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innredning består av wc, badekar, servant og dusjhjørne. Alt er fra byggeår med normal elde.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

## Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Noe fuktskader på innredning til vask.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Ventilasjon TG 2

Bad har naturlig ventilering. Dette er genrelt ikke anbefalt og det bør derfor etableres elektrisk vifte.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ved kontroll av ventil i himling kommer luft inn, men det skal gå ut. Det er derfor viktig med elektrisk vifte .

## Tiltak

- Det må foretaes tiltak for å lukke avviket.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Fukt i tilliggende konstruksjoner TG IU

Det er laget hull i naborom. Det er ikke registrert noe som tilsier at det er fukt i denne veggen. Fukt er allikevel ofte svært lokalt og det kan derfor være avvik selv om dette ikke kan oppdages av takstmann. Det er en form for skumplate lagt inn i vegg bak gips og bunnsvill er derfor ikke synlig.

## ETASJE > VASKEROM

### Generell TG IU

Enkelt og greit vaskerom som er i normal tilstand tatt alder i betraktning. Rommet sin alder tilsier at noe vedlikehold må forventes.

### Overflater vegger og himling TG 2

Enkelt og greit vaskerom. Bærer noe preg av naturlig slitasje og elde. Det er registrert en sprekk i veggen, men dette antas å være pga dårlig utførelse av sparkel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.
- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er indikert noe fuktmerker i himling pga svak, ventilasjon. Dette anses ikke som et problem hvis elektrisk vifte etableres.

## Tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

Vask er trolig tilstrekkelig for å fjerne fukt merke.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Overflater Gulv TG 1

Gulv er i liten grad synlig pga innbo. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det er montert 1 sokkelflis på veggen.

### Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Det er ikke synlig membran på vaskerom. Denne ligger som oftes skjult.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Bad har naturlig elde og normalt vedlikehold må forventes.

## Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

### Sanitærutstyr og innredning TG 1

Enkelt vaskerom med opplegg for vaskemaskin, vask, vv-tank, sentralstøvsuger og noe plass for innbo.

### Ventilasjon TG 2

Bad har naturlig ventilering. Dette er genrelt ikke anbefalt og det bør derfor etableres elektrisk vifte.

## Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Ved kontroll av ventil kommer luft inn og det går ikke ut. Dette anses generelt som uheldig og det er derfor viktig at elektrisk vifte blir etabert.

## Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Fukt i tilliggende konstruksjoner TG IU

Hvis det skulle vært laget hull ville det vært mot kjøkken. Kjøkken innredning gjør for øvrig dette vanskelig og det er derfor ikke utført. Det er søkt med indikator, men det er ikke registrert fukt i vegg.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 1

Innebygget komfyr og oppvask, frittstående kjøleskap. (Det er i tillegg frys på vaskerom). Kjøkken innredning ble satt inn i 2017 og fremstår som pent brukt. 102 178 kr er betalt for innredning ferdig montert iflg eier. Det er for øvrig kun innredning som er skiftet og vvs mm er fra byggeår.

#### Avtrekk

TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### Vannledninger

TG 1

Huset har vannrør i kobber. Rørene er i all hovedsak skjult i vegger og himling og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

#### Avløpsrør

TG 1

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.

#### 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 1

Oso 200 liter, 2003 modell.

#### Elektrisk anlegg

TG 1

Automatsikringer. Sikringskapet fremstår generelt i normal god stand tatt alder i betraktning.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport?  
**Nei**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**2005 Eier har ikke utført noe arbeid på el-anlegg.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektro faglig fagperson)?  
**Ukjent.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?  
**Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannutvikling eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder.  
**Nei**
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?  
**Nei**
9. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?  
**Nei**
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?  
**Nei**
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?  
**Nei**
13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?  
**Nei**
14. Er kabelinnføringer og hull uttettet?  
**Nei**
15. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

#### Branntekniske forhold

TG 3

Enkel røykvarsler i gang og brannslukker i vaskerom. Røykvarsler er ikke tilkoblet strømnett. Vindu på bad er ikke brann-teknisk godkjent pga avstand under 8 meter fra nabo.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Ja Røyvarsler skal i dag være seriekoblet eller tilkoblet strømnnett. Det er ikke et krav at dette utføres så lenge røykvarsler fungerer.**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## 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 koblet på drenering og det antas derfor at det går drenering på eiendommen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal elde.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- 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 bør gjøres lokale tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

### Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Ringmur i betong. Denne fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning.

### Terrengforhold

! TG 1

Tomt er i stor grad flatt, men område rundt heller noe mot denne eiendommen. Det er ikke registrert at overflate vann er noe problem.

### Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Det er synlige rør i hagen som går til avløp og vann. Disse mangler topp-lokk og dette anbefales det å få monteret. Uten topplokk er det naturlig risiko for at rotter kommer opp av kloakk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lukk på rør utvendig må monteres. Dette er for øvrig relativt enkelt å få utført.

#### Tiltak

- Det må foretaes tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



**Byggeår**  
2005

#### Kommentar

#### Standard

Enkel garasje med port og sidedør.

#### Vedlikehold

Garasje bærer preg av naturlig elde.

## Arealer

### Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	106	101	5		Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kjøkken , Stue	
<b>Sum</b>	<b>106</b>	<b>101</b>	<b>5</b>			

#### Kommentar

Utvendig bod grenser til boligen og er derfor medtatt i areal.

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
Etasje	22	0	22			Garasje
<b>Sum</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>22</b>			

#### Kommentar

Garasje er full av innbo på befarings og gulv er i liten grad synelig.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	36	635		0	533.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Ulvøygata 1

### Hjemmelshaver

Bjelland Marit-Synnøve Bjerkeli

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Huset ligger sentralt til nord i Haugesund, med kort vei til 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.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Annet

## 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 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

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/](http://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](http://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](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon