

Tilstandsrapport

📍 Vidars gate 33 D , 5531 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 34, Bnr. 18

Andelsnummer 60

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 82 m²



Befaringsdato:

Rapportdato: 04.11.2021

Oppdragsnr: 10698-3014

Referansenummer: XP2016

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport
04.11.2021

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

Signatur: 
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
04.11.2021 | HAUGESUND

Takstmann Alsaker
Skeisvold 34
400 44 478

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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

Lys og trivelig leilighet som fremstår i normal god stand. Oppussing fremstår som gjennomført og alle rom holder samme standard. Av vesenlige anmerkninger er følgende registrert.

- Eldre sluk og noe eldre rør på bad.

Selv om leiligheten fremstår som nyere må den ikke forveksles med dagens standard og byggeskikk.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygget er i murkonstruksjon og holdes av Haubo. For dette er det felleskostnader som fordeles på sameiet. Bygget fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har fått alle overflater oppgradert, men konstruksjon mm er fra byggeår. Det er enkelte mindre anmerkninger som innebygget vv-tank og noe eldre rør. Alt fungerer greit på befaring, men normalt vedlikehold/oppgradering av vvs som ikke er skiftet må generelt forventes.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Lyst og fint bad. Badet er delvis renoverert, men anses ikke som total renoverert når det gjenstår vvs fra byggeår. Det kan derfor i utgangspunktet legges til grunn at bad er bygget før Tek-97.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Lyst og fint kjøkken i hvit høyglans. Innredning fremstår som pent brukt og velholdt. Bak platetoppen er det montert glassplate for enkelt renhold.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er opplyst at det er 1 parkering i tilhørende garasjeanlegg. Denne er ikke undersøkt av takstmann.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	82	82	0
Sum	82	82	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

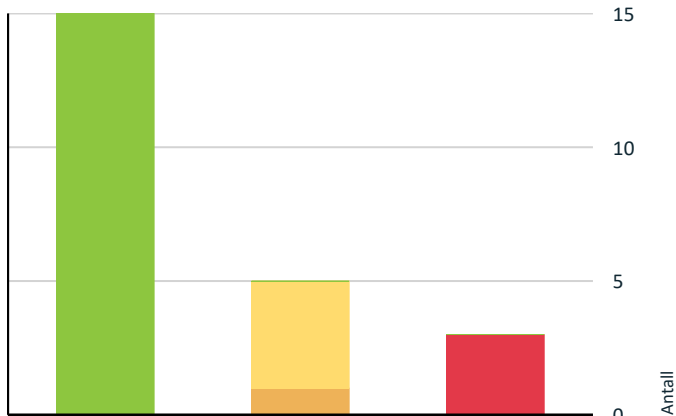
Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



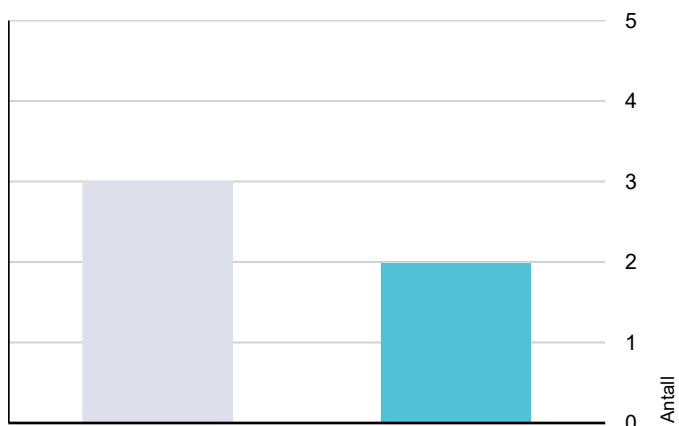
- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

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.

Oppsummering av avvik

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig membran.

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning.

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist avvik i fuger.

Det er noe missfarging i fuger og det anbefales derfor å skifte fuge i dusjen.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Eldre rør er preget av naturlig elde og slitasje.

Kobling i rør i rør skap som har lekkasje vil normalt kunne enkelt ordnes.

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

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

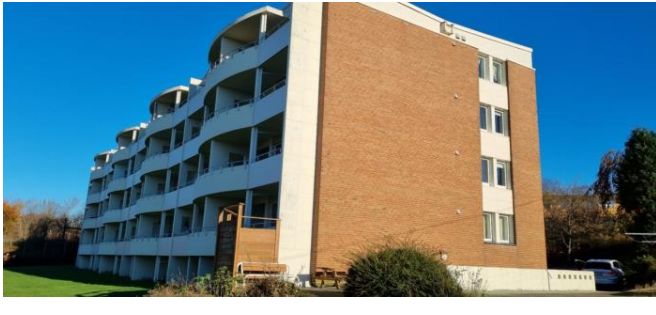
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

vv-tank er innebygget, det anbefales å lage hull i skap slik at det er mulig å kontrollere vv-tank.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Standard

Leiligheten fremstår genrelt som en mer moderne leilighet som er vesentlig oppgradert i senere tid.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

TG 1

blokken er bygget i mur/betong konstruksjon. Fremstår som godt holdt, men bærer preg av naturlig elde. Dette er sameiet sitt ansvar.

Vinduer

TG 1

Alle vinduer er skiftet og fremstår i normal god stand. Alle vinduer kan åpnes og benyttes til ekstra lufting. Vinduer er sameiet sitt ansvar. Vinduer i vest 2019 og vinduer i øst 2017 iflg eier. (skiftet av Haubo)

Alder: 2017

Kilde: Eier

Dører

TG 1

Døren går ut til trapperom, denne er noe eldre men i normal god stand. Noe mindre bruksmerker.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG 1

Utgang fra stue til balkong. Denne er på ca 14 kvm.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Laminat på gulv malte plater og malte plater. Overflater ble oppgradert i ca 2016 og leiligheten fremstår derfor som nyere enn byggeår tilsier.

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 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. Leiligheten ligger for øvrig med 2 etasjer under og radon er ekstremt sjeldent noe problem her.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

TG IU

Det er ikke pipeløp men ikke vedovn. Det kan generelt ikke forventes at pipeløp kan benyttes.

Innvendige trapper

TG IU

Det er felles betongtrapp opp til leilighetene. Denne er i normal god stand og holdes av sameiet.

Innvendige dører

TG 1

Døree er skiftet ca 2016 og i normal god stand.

Alder: 2016

Kilde: Eier

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Eier opplyser at bad ble renoveret i 2018 i den anledning ble det lagt ny membran mm. Sluk er for øvrig ikke skiftet og holder ikke dagens standard iht avstand fra vegg mm.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser er i normal god stand tatt alder i betraktning. Det er laget luke i dusjen som gjør at veggen kan kontrolleres. Luke + elektrisk deksel i våt sone. Dette anses som noe uheldig plassert, men det er ikke registrert at dette medfører noe problem. Eier er tømmer og har utført arbeid selv. (Flisearbeid og membran)

Alder: 2018

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Store fliser generelt, mens mindre i dusjen. Det er godt fall mot sluken

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er noe missfarging i fuger og det anbefales derfor å skifte fuger i dusjen.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Eier opplyser at han har smurt membran selv. Siden sluk er

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er ikke synlig membran.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning.

Tiltak

- Sluk må jevnlig observeres og rengjøres.
- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.
- 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.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

servant veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Bad fremstår som

Alder: 2018

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk. Vifte er fuktstyrt, men det er bryter på denne.

Alder: 2018

Kilde: Eier

Fukt i tilligende konstruksjoner

TG 1

Pga luke i dusj anses det ikke nødvendig å lage hull i veggen. Det er sett inn i vegg med kamra uten å registrer

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Glatte fronter Laminat Kjøøl/fryseskap Oppvaskmaskin og Komfyr. Innredning fremstår generelt som pent brukt og i normal god stand.

Tilstandsrapport



Avtrekk

TG 1

Avtrekk er i normal god stand tatt alder i betraktning.

Alder: 2016

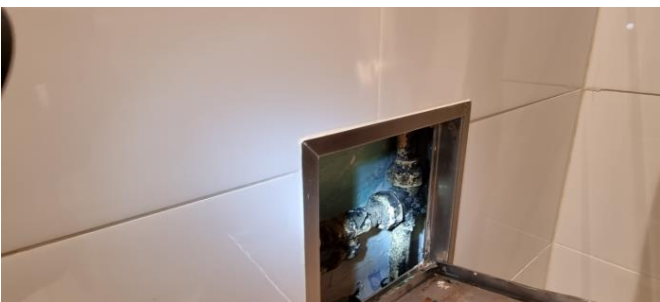
Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Det er skiftet noe, men det er registrert en del rør fra byggeår. Det er derfor noe varierende alder, tilstand og type på rør. Det er etablert rør i rør skap på badet. Her er det en liten lekkasje i kobling, men eier ordner denne. Det må generelt forventes at det går noe rør gjennom leilighet til leiligheter over.



Vurdering av avvik:

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

Eldre rør er preget av naturlig elde og slitasje. Kobling i rør i rør skap som har lekkasje vil normalt kunne enkelt ordnes.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Er mindre lekkasje i en kobling, men denne ordnes. Vvs har generelt varierende alder og dette medfører en naturlig risiko.

Avløpsrør

TG 2

Bygget har soil-rør, men Haubo har hatt rørfornyng på felles anlegg. Det er allikevel noe deler i leiligheten som har deler fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.

Tiltak

- Det må påregnes utskiftning av avløpsrør.

Da sluk er fra byggeår, må det generelt forventes at noe utskiftning må forventes. Dette kan skje i nær fremtid, men kan også være noe som fungerer i mange tiår. Denne risiko overtar eventuelt kjøper. (Kjøper må generelt gjøre seg kjent med hva dette medfører i omfang)

Ventilasjon

TG 1

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

Varmtvannstank

TG 2

vv-tank er innebygget i kjøkken innredning og er ikke mulig å kontrollere. Dette er en uheldig løsning, men var før normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

vv-tank er innebygget, det anbefales å lage hull i skap slik at det er mulig å kontrollere vv-tank.

Tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk anlegg

TG 1

Automatsikringer. Sikringer er oppgradert etter byggeår, men alder er ukjent.

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?
Det er ikke utført arbeid i skap de siste 9 årene. Noe elektrisk ble utført med arbeidet på bad og kjøkken.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iflg eier ble arbeid utført av Aibel.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

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, brantilløp 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. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

16. 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

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Branntekniske forhold

! TG 3

Enebolig med krav til røykvarsler og brannslukker. 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 mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?

Ja Den er ikke tilkoblet strømnnett. Men fungerer greit.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM			
2 Etasje	82	82	0	Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang / kontor		
Sum	82	82	0			

Kommentar

I tillegg til leiligheten er det 2/3 boder i underetasjen på bygget. Dette ligger i felles-bodanlegg og er ikke inkludert i areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	34	18		0	17346.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vidars gate 33 D

Hjemmelshaver

Hemmingstad Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Hemmingstad Borettslag	853241172			Xhafa Ilmi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

60

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vidarsgate ligger sentralt i Haugesund med kort vei til det meste.

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

Eiendom er pent opparbeidet med hage, prydbusker mm. Eiendommen fremstår generelt som velholdt.

Tinglyste/andre forhold

Utkjørsel til karmsundgata vil bli permanent stengt iløpet av 2022 og de vil bli ny tilkomst til fylkesveien. Pr dags dato vil utkjørsel bli ved Opel bygget.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1963

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, 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-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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