

Tilstandsrapport

📍 Haugevegen 36 , 5523 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 28, Bnr. 622

Areal (BRA): Anneks 0 m², Firemannsbolig 308 m²



Befaringsdato: 12.11.2021

Rapportdato: 22.11.2021

Oppdragsnr: 10698-3018

Referansenummer: UD1590

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport
22.11.2021

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, eiedomsめglere og bedrifter for øvrig.

Signatur: 
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
22.11.2021 | 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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 lovliggheit (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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Eiendommen ligger like ved Hauge Barne og ungdomskole. Det er kort vei ned til sentrum og alle fasiliteter byen har å tilby. Haugevegen har busser som passer ca 4 ganger i timen og det er enkelt og komme seg rundt. Eiendommen er opparbeidet med parkering/ bakgård og fremstår i stor grad som en relativ vanlig utleie eiendom.

Underetasje

Trapperom og bod i felles område.

Stor leilighet som går over resterende areal. Denne har stått u-rørt i ca 10 år og soverom er det revet ned til konstruksjon. Generell tilstand av leiligheten tilsier at den bør oppgraderes.

1 etasje

Felles trapperom

2 leiligheter med 1 soverom. Kjøkken er satt inn i 2017 på begge leiligheter. Normal utleiestandard. Våtromplate over kjøkkendisk for enkelt renhold. Da elanlegg ikke ble endret ved skifte av kjøkken er det heller ikke krav til komfyrvakt. Bad har gulvbelegg/våtromsplater med naturlig elde. Elektrisk vifte bør her etableres. Enkelte vinduer i etasjen er klar for utskiftning.

2 etasje

Felles trapperom

2 leiligheter med 1 soverom. Kjøkken er satt inn i 2017 på begge leiligheter. Normal utleiestandard. Våtromplate over kjøkkendisk for enkelt renhold. Da elanlegg ikke ble endret ved skifte av kjøkken er det heller ikke krav til komfyrvakt. Bad har gulvbelegg/våtromsplater med naturlig elde. Elektrisk vifte bør her etableres. Det er her skiftet en del vinduer og disse er i normal god stand.

Loft

Denne leiligheten er opplyst ikke godkjent og selv om den er innredet skal den i utgangspunktet ikke leies ut før den er godkjent hos kommunen og teknisk kvalitetsikret.

Diverse:

Eier opplyser genrelt at det er lagt ned mye arbeid/penger i at leilighetene skal ha god brannteknisk standard. Det er utført isolering, gips og branndører i B-30 inn til alle leiligheter for å tilstrebe dagens standard.

alt rør / elektrisk 1992

Firemannsbolig

UTVENDIG

Fade bærer genrelt preg av naturlig værslitasje og elde. Generell tilstand tilsier at noe påkostninger/oppgraderinger generelt bør forventes.

INNENDIG

Boligen har totalt 5 leiligheter. På befaring er 2 leiligheter mot nord utleid.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Det er 6 bad totalt. 1 på grunnplan er flislagt, men resten har gulvbelegg og våtromplater. Bad holder generelt utleie standard og bærer preg av naturlig elde. Alle bad er utført før 97 og får derfor TG3 automatisk. Bad kan allikevel fungerer greit uten at dette kommenteres. Svikt pga normal elde må forventes. De fleste bad har naturlig ventilering og elektrisk vifte bør monteres som et minimum.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Huset har 6 stk kjøkken. Kjøkken på grunnplan er litt større enn resten og i furu. Resten av kjøkken er hvite slette. Eier opplyser av de 5 så har 4 kjøkken innredninger blitt skiftet i ca 2017. Alle leiligheter har kjøkken i sammen med stue. Det er ikke opplegg for oppvask.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er strømmåler til hver leilighet. (På befaring er det ikke koblet strøm på leiligheten på loft)

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Huset er bygget i kant med fortau. Det går en smal vei inn til en større bakgård som inneholder et anneks. Dette anneks er i en tilstand som tilsier at det har negativ verdi og bør rives. Pga sentrumsplan må et slik tiltak søkes selv om det normalt ikke er søknadspliktig.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	0	0	0
Sum	0	0	0
Firemannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Løft	50	48	2
Etasje	89	89	0
Etasje 2	89	89	0
Underetasje	80	68	12
Sum	308	294	14

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

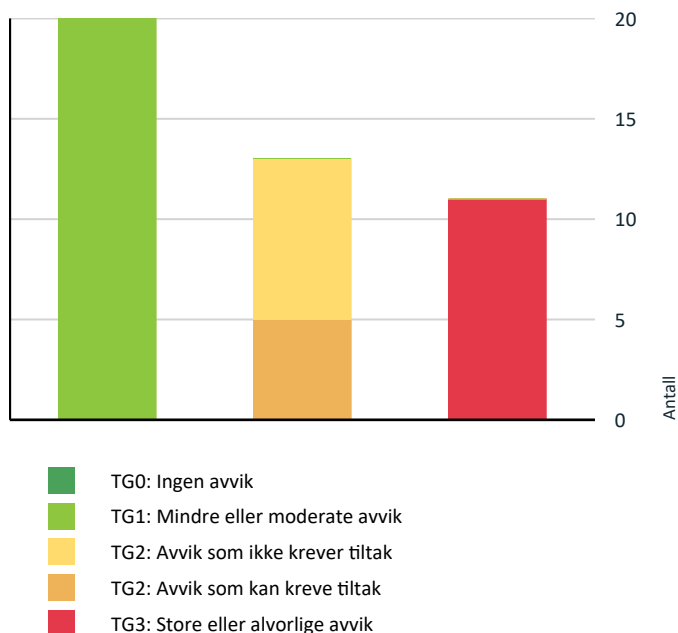
Anneks

Firemannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

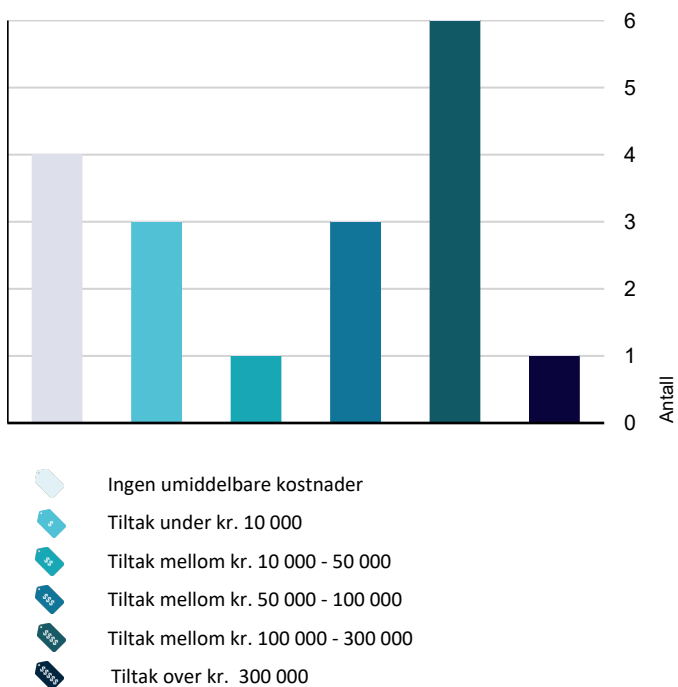
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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



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

Firemannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er skiftet kledning på vegg mot sør. De to resterende sidene bærer kraftig preg av naturlig elde og slitasje. Generell tilstand tilsier at fasade må oppgraderes.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Vinduer tar i karmen.

Med unntak av de vinduer som er skiftet i senere tid bør generelt samtlige vinduer fra 80- tallet skiftes.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskiller

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat : Over 300 000



Våtrom >Generell > Bad

[Gå til side](#)

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

Sluk, fall og lekkasjesøk utføres ikke når bad er av en dato som gir TG 3. Årsaken til dette er at kjøper uansett må forvente oppgradering av badet.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

! 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.

Sluk, fall og lekkasjesøk utføres ikke når bad er av en dato som gir TG 3. Årsaken til dette er at kjøper uansett må forvente oppgradering av badet.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

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

Sluk, fall og lekkasjesøk utføres ikke når bad er av en dato som gir TG 3. Årsaken til dette er at kjøper uansett må forvente oppgradering av badet.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

! Våtrom >Generell > Bad 2 [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.

Sluk, fall og lekkasjesøk utføres ikke når bad er av en dato som gir TG 3. Årsaken til dette er at kjøper uansett må forvente oppgradering av badet.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

! Våtrom >Generell > Bad 2 [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.

Sluk, fall og lekkasjesøk utføres ikke når bad er av en dato som gir TG 3. Årsaken til dette er at kjøper uansett må forvente oppgradering av badet.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er utfra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Huset har tak-vinkel mot fortau og dette gjør at det er ekstra viktig å forhindre snø-ras fra tak. Dette er generelt et sjelden problem i Haugesund, men det må likevel forventes at det kan rase snø ned fra tak hvert 10 år. Det bør derfor monteres snøfanger for å forhindre skader på forbigående.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er påvist at overflater har noe skader.

Innredning bærer preg av naturlig elde og slitasje.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Flere bad mangler elektrisk vifte og flere rom mangler ventilasjon. Dette bør generelt etableres.

 **Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000**

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjellervegger ble revet etter en lekkasje. Dette gjaldt naboens sitt hus og ble utbedret. Det er allikevel ikke gjort noe med leiligheten i kjelleren. Eier opplyser at det er blitt tatt en sopp prøve da det skjedde, men dette var ufarlig sopp. Det har ikke vært noe problem siden lekkasje iflg eier.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper

Det er påvist andre avvik:
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk har åpninger over 10 cm og vinduer er ikke sikret med rekkverk eller lignende. Trappen er allikevel iht datidens standard og byggeskikk.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall er ikke noe problem ved daglig bruk da dusjkabinett og vaskemaskin leder vann direkte i avløp.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Begrenset tilgang til sluk, full inspeksjon ikke mulig.
Sluket har begrenset inspeksjonsmulighet og er dermed vanskelig å rengjøre.

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Alder på vv-tank tilsier generelt at de er i slutfasen på forventet levetid.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Utbedring av huset sin fasade bør generelt forventes.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.
Bakgården er relativt flat.

Tilstandsrapport

FIREMANNSBOLIG

Byggeår

1920

Kommentar

Omtrentlig byggeår.

Standard

Huset holder normal utleie standard.

Vedlikehold

Huset ble renoveret i 1992, det er etter dette vedlikehold ved behov. Det ble utført en del arbeid i 2017 etter en brann i 2 (3) etasje og mange av boligens overflater ble da malt. Huset bærer allikevel preg av naturlig elde og slitasje. En ny gjennomgang anbefales derfor.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

skifertakstein og fra bakkenivå. stein fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje. Skifer holder generelt evig, men spiker, lekter og undertak generelt har noe begrenset levetid og normalt vedlikehold må derfor forventes. Mot vest har huset et takopplett dette er teknet med duk og denne er av nyere dato iflg eier.

Vurdering av avvik:

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

Huset har tak-vinkel mot fortau og dette gjør at det er ekstra viktig å forhindre snø-ras fra tak. Dette er generelt et sjelden problem i Haugesund, men det må likevel forventes at det kan rase snø ned fra tak hvert 10 år. Det bør derfor monteres snøfanger for å forhindre skader på forbigående.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

! TG 3

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler 1 stuprenne på boligen nord/øst side.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Takkonstruksjon

! TG 1

Huset er bygget med skråtak. Det er laget et opplett mot vest og dette

Veggkonstruksjon

! TG 3

Tømmerkonstruksjon og liggende bordkledning. Kledning og listverk i treverk. Boligen fremstår generelt i normal god stand tatt alder i betraktning, men fasade er generelt i sluttfasen på forventet levetid mot vest og øst. Fasade i treverk krever generelt årlig vedlikehold og bør males hvert 5 år. Grunnmur er pusset tegl som er malt. Denne har en del sprekker og tilstand tilsier generelt at puss på grunnmur må fjernes og utføres på ny. Dette gjelder spesielt mot sør og vest. Noe vedlikehold/ oppgradering bør forventes iht alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er skiftet kledning på vegg mot sør. De to resterende sidene bærer kraftig preg av naturlig elde og slitasje. Generell tilstand tilsier at fasade må oppgraderes.

Vinduer

! TG 3

Nesten alle boligen vinduer er fra 80 tallet. Unntaket er noen vinduer som er i 2 etasje (3) som er skiftet i senere tid og i normal god stand. Det er enkelte vinduer som er svært dårlig, men disse skal selger få skiftet før salg. Generell alder/tilstand av vinduer tilsier at utskiftning av vinduer må generelt forventes i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduer tar i karmen.

Med unntak av de vinduer som er skiftet i senere tid bør generelt samtlige vinduer fra 80- tallet skiftes.

Tiltak

- Vinduer må justeres.

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Dører

! TG 1

Bygget har 1 hoveddør inn til felles trapperom. Denne er av nyere dato og i normal god stand. Leiligheter har for øvrig nyere brannører i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TG IU

Boligen har ingen terrasse/balkong. Bakgården kan for øvrig benyttes som uteareal hvis ønskelig.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Belegg på gulv malte plater og malte plater. 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. Huset holder generelt grei utleie standard, men det anbefales å male opp alle vegger i alle leiligheter pga normal elde. (Opplyst at dette ble sist utført i 2017)

Etasjen på bakkeplan er det rom uten plater på vegg mm. Fullførelse av arbeid må derfor forventes her før overflater kan behandles. (Tg 3)

Etasjeskiller

TG 3

Etasjeskiller i treverk. Det er målt med laser på listverk for å kontrollere skjevhet. Etasjeskille har en del skjevheter, men enkelte rom i enkelte leiligheter er rettet av. På bakkenivå er det en del høydeforskjell mellom enkelte rom. Det er målt skjevhet på ca 6 cm i flere av etasjene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Skjevhet på 6 cm er litt mer enn hva som er normalt, men det er ikke uvanlig på 100 år gamle hus. Bjelkelag må ikke forveksles med dagens standard og dimensjonering.

Kostnadsestimat : Over 300 000

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 IU

Boligen har 2 pipeløp i tegl. Det er peis på kjøkken i underetasje, men det anbefales generelt at denne avvikles pga alder på pipeløp. Det er krav til pipeløp, men ikke ildsted. Hvis pipeløp skal benyttes anbefales det å sette inn rehab-rør i eksisterende pipe.

Rom Under Terreng

TG 2

Det er revet vegg i flere rom og tegel er synlig. Da huset ble bygget var det ikke normalt med fuktsikring og det vil alltid være naturlig bakkefukt som kommer opp i konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjellervegger ble revet etter en lekkasje. Dette gjaldt naboen sitt hus og ble utbedret. Det er allikevel ikke gjort noe med leiligheten i kjelleren. Eier opplyser at det er blitt tatt en sopp prøve da det skjedde, men dette var ufarlig sopp. Det har ikke vært noe problem siden lekkasje iflg eier.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp går fra bakkeplan og opp 3 etasjer. Rekkverk er ikke iht dagens standard og trapp bærer preg av naturlig elde. Trinn er det for øvrig lagt nytt gulvbelegg i og det er anti-sklist av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Det er påvist andre avvik:
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk har åpninger over 10 cm og vinduer er ikke sikret med rekkverk eller lignende. Trappen er allikevel iht datidens standard og byggeskikk.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

De fleste leiligheter har formpresset dører med speil. Dører fremstår generelt i normal god stand, men det er registrert enkelte bruksmerker på enkelte dører. Innvendige dører er generelt rimlige og ved behov kan de enkelt skiftes ut.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

TG 3

Badet er flislagt, men ikke i bruk pr dd. Bad inneholder vask, wc, dusjkainett og muligheter for vaskemaskin. Vindu er plassert i våt sone og ventilering er kune ventil i vindu. Tilstand av badet tilsier generelt av påkostninger/oppgadering må forventes. Bad bygget før 97 vurderes generelt ikke nærmere pga svikt må forventes.



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.

Sluk, fall og lekkasjesøk utføres ikke når bad er av en dato som gir TG 3. Årsaken til dette er at kjøper uansett må forvente oppgradering av badet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

LOFT > BAD

Generell

TG 3

byggforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Bad er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk. Eier opplyser om at bad benyttes i bruk. Pga alder undersøkes ikke Bad nærmere og kjøper overtar et velfungerende rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde.



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.

Sluk, fall og lekkasjesøk utføres ikke når bad er av en dato som gir TG 3. Årsaken til dette er at kjøper uansett må forvente oppgradering av badet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

Generell

TG 3

byggforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Bad er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk. Eier opplyser om at bad benyttes i bruk. Pga alder undersøkes ikke Bad nærmere og kjøper overtar et velfungerende rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde.



Alder: 1992

Kilde: Eier

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.

Sluk, fall og lekkasjesøk utføres ikke når bad er av en dato som gir TG 3. Årsaken til dette er at kjøper uansett må forvente oppgradering av badet.

Tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD 2

Generell

TG 3

Bad er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk. Eier opplyser om at bad benyttes i bruk. Pga alder undersøkes ikke Bad nærmere og kjøper overtar et velfungerende rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde.



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.

Sluk, fall og lekkasjesøk utføres ikke når bad er av en dato som gir TG 3. Årsaken til dette er at kjøper uansett må forvente oppgradering av badet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

ETASJE 2 > BAD

Generell

Pga brann i leiligheten ble denne renovert i 2017. Badet er derfor nyere enn bad for øvrig, men vvs mm er fra byggeår. Det er opplyst at bad er utført av selskap som hadde ansvar for utbedring etter brann.



Alder: 2017

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

TG 1

Lyst og fint bad som holder normal god stand tatt at det er utleie.

Alder: 2017

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Gulvbelegg fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Alder: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall er ikke noe problem ved daglig bruk da dusjkabinett og vaskemaskin leder vann direkte i avløp.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Gulvbelegg og plast sluk. Fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Sluk er under dusjkabinett og det er derfor noe begrenset undersøkelses muligheter.

Alder: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Begrenset tilgang til sluk, full inspeksjon ikke mulig.
- 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

Rommet inneholder wc, vask, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Innredning fremstår i normal god stand.

Alder: 2017

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Rommet er naturlig ventilert og det bør derfor etableres elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilligende konstruksjoner

! TG IU

Leiligheten er ikke i bruk og det er dusjkabinett. Dette gjør at det er svært liten sannsynlighet for at det er noe fuktskader i konstruksjon. Rommet er for øvrig av nyere dato og takstmann utfører normalt ikke hulltaking på bad som er bygget etter 2010.

Alder: 2017

ETASJE 2 > BAD 2

Generell

! TG 3

byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon. Bad er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk. Eier opplyser om at bad benyttes i bruk. Pga alder undersøkes ikke Bad nærmere og kjøper overtar et velfungerende rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde.

Alder: 1992

Kilde: Eier

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.

Sluk, fall og lekkasjesøk utføres ikke når bad er av en dato som gir TG 3. Årsaken til dette er at kjøper uansett må forvente oppgradering av badet.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Kjøkken innredning er i furu og fremstår som noe utdatert. Det er sjelden god størrelse for å være utleie og laget til peis. Det er laget til kjøkken øy i tegl. Alder tilsier generelt at noe vedlikehold/oppgradering må forventes.



Avtrekk

! TG 1

Enkel og grei vifte i normal stand og med 3 hastigheter.

LOFT > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkken fremstår som noe slitt og er i slutfasen på forventet levetid. Noe bruksmerker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Det er frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkken holder noe lavere standard enn de andre innredningene i boligen.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Innredning bærer preg av naturlig elde og slitasje.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innredning er moden for oppgradering, men leiligheten bør først godkjennes

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken ble skiftet i 2017. Dette er den eneste leiligheten med komfyrvakt. Årsaken til dette er at det er den eneste leiligheten som har fått lagt opp ny kontakt til komfyr etter 2010. Noe bruksmerker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Det er frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkken holder generelt normal utleie standard.



Avtrekk

! TG 1

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

ETASJE > STUE/KJØKKEN 2

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Det er frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkken holder generelt normal utleie standard.



Avtrekk

! TG 1

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

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Det er frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkken holder generelt normal utleie standard.



Avtrekk

! TG 1

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

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN 2

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker i skuffer og skap må generelt forventes i alle innredninger som har vært i bruk. Det er frittstående komfyr og kjøleskap. Kjøkken holder generelt normal utleie standard.

Avtrekk

! TG 1

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

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. Eier opplyser at alt vvs ble skiftet i 1992.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 1

avløpsrør av plast. 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. Eier opplyser at rør ble skiftet i 1992.

Alder: 1992

Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 2

Det er noe svak ventilering i huset. De fleste leiligheter ha ventiler i vindu, men enkelte vinduer har ikke ventil. Å ha ventiler mot vei medfører normalt noe ekstra støy fra gaten og det er genrelt anbefalt at det legges inn mini ventilasjon fra bakgården. De rom som ikke har ventilasjon bør få etablert dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Flere bad mangler elektrisk vifte og flere rom mangler ventilasjon. Dette bør generelt etableres.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 2

Det er registrert 2 vv-tanker i underetasje. Disse er plassert i bod og har sluk under. Det er i tillegg 3 vv-tanker under trapp som. Alle 5 tankene er merket 1992 og på ca 120 liter.

Alder: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Alder på vv-tank tilsier genrelt at de er i slutfasen på forventet levetid.

Tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 1

Huset har totalt 6 strømmålere. Det er egne sikringer for hver leilighet og det er registrert 4 skap på befaring. Eier opplyser at alt elektrisk ble skiftet i 1992, men leilighet som hadde brann i 2017 fikk nytt el-anlegg.

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?

Leilighet i 2 (3) etasje mot sør fikk nytt elektrisk i 2017. Dette arbeidet ble utført av et godkjent firma.

3. 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?

Utleiehus anbefales det generelt å få kontrollert hvert 2 år. Årsaken til dette er at leieboere ofte kan være kreative eller endre eksisterende anlegg. Anlegg fremstår generelt i normal god stand, men begge leiligheter som er utleid har svært mye innbo som gjør undersøkelser vanskelig. Det er ikke tilkoblet strøm på loft på befaring og underetasje er halvfabrikat.

Branntekniske forhold

TG 3

Huset er bygget etter datidens byggeskikk, men det er gjort mye arbeid med huset for å heve den branntekniske standard. Dette gjorde at brann i 2017 ble i stor grad begrenset til 1 leilighet. Selv om det er utført mye

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

Nei Brannslukningsutstyr er sist godkjent i 2017 og neste kontroll 2022.

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 Det ble i 2010 krav om at røykvarslere skal være tilkoblet strømmett. Da denne rapporten krever dagens standard er det derfor relativt vanlig at hus får Tg3 på branntekniske forhold. Det er registrert noe røykvarslere, men det mangler en del og de som er montert har enkelte ikke batteri. Det anbefales derfor å kontrollere alle leiligheter.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

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 3

Vurdering av avvik:

- Det er utifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.
- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Huset er bygget på teglmur. Denne bærer preg av naturlig elde og slitasje. Generell tilstand tilsier at puss må fjernes og grunnmuren pusses på ny. Det er relativt vanlig at det er stå over vinduer/dører. Denne har nå en alder som tilsier at det bør skiftes ut. Det er registrert en del sprekker, men ingen anses å være alvorlig for huset sin bærende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Utbedring av huset sin fasade bør genrelt forventes.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Påviste skader må utbedres.

Terrengforhold

TG 2

Det er genrelt flatt på eiendommen og vann går i hovedsak naturlig i terreng. Huset ligger generelt på en liten høyde og terreng heller ned både mot sør, øst og nord. Det kan allikevel være nødvendig å etablere drenering system i bakgården.

Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.

Bakgården er relativ flat.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Det er ikke kjent om inntak til boligen ble skiftet i 1992. Huset ligger tett på gaten men ledninger går normal inn i bakgården og gjennom innkjørsel og ut i gaten. Normal pris på oppgradering av utvendig vann/avløp ligger normalt på rundt 70000,- kr

Bygninger på eiendommen

Anneks



Byggeår

1920

Kommentar

Omtrentlig byggeår.

Standard

Bygget er total skadd pga normal elde.

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks har total svikt og ingen teknisk verdi.

Bygget må total renoveres eller rives hvis det skal kunne benyttes. Pga byggets tilstand er areal ikke målt, men det er omtrentlig 50 kvm.



Arealer

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	0	0	0		
Sum	0	0	0		

Firemannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	50	48	2	Trapperom , Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom	Kott
Etasje	89	89	0	Trapperom , Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Gang 2, Stue/kjøkken 2, Bad 2, Soverom 2	
Etasje 2	89	89	0	Trapperom , Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Gang 2, Stue/kjøkken 2, Bad 2, Soverom 2	
Underetasje	80	68	12	Trapperom , Stue/kjøkken , Bad , Soverom	Bod
Sum	308	294	14		

Kommentar

Loft har vesentlig større gulvareal, men pga skrå er det ikke målbart. Det er her også et kott som i utgangspunktet ikke er målbart, men det er medtatt 2 kvm pga stor størrelse.

Tegningsgrunnlag

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

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

☒ Ja

☐ Nei

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

☒ Ja

☐ Nei

Soverom loft må skifte vindu slik at det er muligheter for rømningsvei. Det er opplyst at boligen har 4 godkjente enheter. Loft og kjeller er ikke godkjent pr dags dato.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
12.11.2021	Fredrik Alsaker	Takstmann	400 44 478
	Rune Haave	Kunde	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	28	622		0	312.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Haugevegen 36

Hjemmelshaver

Bravo Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Haugevegen ligger like nord for Haugesund sentrum. Denne eiendommen ligger like over Hauge barne og ungdomskole. Det er gangeavstand til sentrum og alle fasiliteter byen tilbyr. Haugevegen er for øvrig en del av rute systemet for by-bussen og det er derfor enkelt og komme seg rundt i byen med offentlig transport.

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Tomten er flat, med skjermet bakgård.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
3 500 000	2010	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 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 fukttinnhold 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 opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egne forutsetninger

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

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

Hvis kjøper er usikker på noe eller trenger avklaringer kan takstmann kontaktes vederlagfritt på telefon 400 444 78.