



Søllerødvegen 40, 5538 HAUGESUND



Prisantydning
4 200 000,-

HAUGESUND

Haugesund - Klassisk villa med gjennomgående god standard. Må sees. Fantastisk utsikt

BRA/P-rom: 210/201 m² / Tomt: 545m²
Antall soverom: 6 / Byggeår: 1922

Nøkkelinfo

Adresse: Søllerødvegen 40, 5538 HAUGESUND

Nåværende eier: Haugaland og Sunnhordland Tingrett;

Matrikelnummer: Gnr. 36, Bnr. 564 i Haugesund kommune.

Oppdragsnummer: 02220020

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler: Fred Lippens

Meglerforetak: Eiendomsmegler A AS, Org. nr. NO 893527702 MVA



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1922

Bra: 210m²

P-rom: 201m²

Antall soverom: 6

Energimerke: Oransje F

Tomtestørrelse: 545m²

Eierform: Eiet

Parkering: Parkering på egen grunn.



Utstrakt bruk av downlights



Store gode vinduer mot vest

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 200 000

Omkostninger

Kr 113 670

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 585,-

Tinglysing skjøte kr. 585,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning da dokumentavgift beregnes med 2,5% av endelig kjøpesum.

Totalt inkl. omk.

Kr 4 313 670

Kommunale avgifter

Kr 16 899 per 2020

Det er fire terminer pr år. Det er montert vannmåler så avgifter vil variere ut fra forbruk. I tillegg kommer renovasjon (HIM) på kr. 2 981,- for standard abonnement.





Beskrivelse av bolig

Haugesund - Klassisk villa med gjennomgående god standard. Må sees. Fantastisk utsikt

Beskrivelse

Meget pen og innholdsrik enebolig over 3 plan og loft. Boligen har vært gjenstand for en betydelig innvendig og utvendig oppussing. Inneholder gang, bod, vaskerom, bad og 2 soverom i kjeller. Vindfang, gang, gjestettoalett, soverom, kjøkken og stue i 1. etasje. Stue, bad og 3 soverom i 2. etasje. Loftstue i øverste etasje. Boligen er pusset opp med kostbare materialvalg. Bør virkelig sees for korrekt inntrykk.

Søllerødvegen 40 har en fantastisk beliggenhet høyt i terrenget med nydelig utsikt utover Karmsundet og sjøen. Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde med kort vei til det meste av hva Haugesund har å by på. Herfra har en kort avstand til Norheim, Oasen, Raglamyr m.m. Familievennlig i et rolig og trivelig gate uten gjennomgangstrafikk.

Bygningsinformasjon

Bygningen er trolig oppført med grunnmur av tegl og betong på tilbygg. Tømret veggkonstruksjon. Tak tekket med skifer. Se for øvrig vedlagte tilstandsrapport.

Takstmann har i sin rapport gitt TG3 på:

Takkonstruksjon. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er observert mott.

Det er ikke montert rekkverk på balkong/terrasser.

Etasjeskiller, skjevheter.

Vaskerom har ingen ventilasjon.

Det mangler en del ventiler i boligen.

Det er ikke søkt om ferdigattest på takoverbygg inngangsparti, sykkelbod på husets nordside samt innredning av kjeller og loft og terrasse med uinnredet kjeller på huset sørside.

Innhold

Meget pen og innholdsrik enebolig over 3 plan og loft. Boligen har vært gjenstand for en betydelig innvendig og utvendig oppussing. Inneholder gang, bod, vaskerom, bad og 2 soverom i kjeller. Vindfang, gang, gjestettoalett, soverom, kjøkken og stue i 1. etasje. Stue, bad og 3 soverom i 2. etasje. Loftstue i øverste etasje. Boligen er pusset opp med kostbare materialvalg. Bør virkelig sees for korrekt inntrykk.

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Kjeller: 55 kvm

1. etasje: 71 kvm

2. etasje: 64 kvm

3. etasje: 20 kvm

Primærrom

Kjeller: 46 kvm Gang, bad, vaskerom og 2 soverom(ikke godkjent).

1. etasje: 71 kvm Entrè, gang, wc, soverom, stue og kjøkken.

2. etasje: 64 kvm Stue, bad og 3 soverom.

3. etasje: 20 kvm Stue/hobbyrom(ikke godkjent)

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer følger med i handelen. Det gis ingen garanti på disse.

Ferdigattest

I følge kommunen foreligger det ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen. Dette er vanlig med tanke på boligens byggeår. Evt. ombygging/bruksendring etter dagens regelverk vil være søknadspliktig/kreve ferdigattest.

Det gjøres oppmerksom på at det er utført tiltak som er utført men som ikke er omsøkt eller godkjent, bl.a. takoverbygg ved inngangsparti, terrasse med uinnredet kjeller (mot sør,) samt innredning av kjeller og loft. Kjeller og loft er derfor ikke godkjent til dagens bruk, som rom for varig opphold.

Adgang til utleie

Dette er en selveiende bolig som kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming

Peisovn i stuen. Varmekabler på begge soverom i kjeller og begge bad. For øvrig elektrisk oppvarming. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Tomten er meget pent opparbeidet med stor hage mot vest. Stor flott gressplen, busker og trær. Solrik terrasse med flott utsikt. Flotte forstøtningsmurer og gruset gårdsplass.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

545 kvm

Vei/vann/kolakk

Offentlig vann og kloakk via private stikkledninger.

Beliggenhet

Søllerødvegen 40 har en fantastisk beliggenhet høyt i terrenget med nydelig utsikt utover Karmsundet og sjøen. Allerede fra i første etasje har en god kontroll på den maritime trafikken langs sundet.

Solen kan nytes stort sett hele dagen på eiendommen og en har i hage på grunnplan og terrasser som gir svært gode solforhold.

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde med kort vei til det meste av hva Haugesund har å by på. Herfra har en kort avstand til Norheim, Oasen storsenter og Norheim næringspark.

Familievennlig i et rolig og trivelig gate uten gjennomgangstrafikk. Gangavstand til Lillesund barneskole, Håvåsen ungdomsskole, barnehage og idrettsanlegg.

Adkomst

Følg Salhusvegen sørover og passer Toyota på venstre side av veien. Ta deretter andre vei til venstre innpå Søllerødvegen. Følg veien og ta 3 veier til høyre, en vil etter siste vei til høyre få boligen på venstre side av veien.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.



Takstmann

Fredrik Alsaker

Type takst

Boligsalgsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen. Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992. Det vises til "Informasjonsskriv om tvangssalg" som følger vedlagt denne salgsoppgave. Alle interessenter oppfordres til å besiktige boligen grundig, gjerne sammen med bygningskyndig person. Boligen selges slik den står med de mur- og nagelfaste innretninger som i dag befinner seg i boligen. Kjøper er kjent med å ha begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved et tvangssalg. (Avhendingslova gjelder ikke). Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjøpetilbud ikke kan trekkes tilbake innen akseptfristen fra det tidspunkt selger/megler er gjort kjent med budet. Se vedlagt informasjon om budgivning.

Bestemmelser tiltak mot hvitvasking / kjøpers innbetaling

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art.

Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføres kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank.

Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og han ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har han plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Finansiering

Eiendomsmegler A tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av Haugesund Sparebank, Etne Sparebank eller Skudenes og Aakra Sparebank sine rådgivere.

Servitutter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1106/36/564:
17.09.2009 - Dokumentnr: 689409 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1106 Gnr:36 Bnr:646
Bestemmelse om vann og kloakkledning

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.1977 - Dokumentnr: 3909 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1106 Gnr:36 Bnr:3

20.05.2005 - Dokumentnr: 2289 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1106 Gnr:36 Bnr:646

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk.

Fremgangsmåte ved budgivning

Benytt "Gi bud"-knappen i finnannonse for å legge inn bud på en eiendom. Registrer deg med legitimasjon og signatur, og du kan benytte din innlogging til å legge inn bud på hvilken som helst av Eiendomsmegler A sine eiendommer. Din identitet og signatur blir kontrollert som en del av innloggingen. Registrer ditt bud med korrekt beløp, frist, eventuelle forbehold, ønsket overtagelse og finansieringsplan. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Registrer budforhøyelser ved å logge inn på nytt brukernavn og passord. Du kan også sende svar til SMS-kvitteringen for å registrere budforhøyelser. Vær oppmerksom på at bud gitt via SMS må behandles manuelt av megler. Bud via SMS kan ikke anses som mottatt av megler før du har fått en svarbekreftelse pr SMS.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er vedlagt

salgsoppgaven.

Vedlegg

Vedlagt følger Takstrapport datert 05.11.2022. Om du mener noen av vedleggene mangler, ta kontakt med megler.

Bakgrunn for opplysninger i salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger gitt fra selger, befaring av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Medhjelpers godtgjørelse fremstår av forskrift om tvangssalg med medhjelper av 4. desember 1992 kap. 3.

Kontaktperson

Fred Lippens
Eiendomsmegler
fred@em-a.no
Tlf: 905 59 049

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 12.01.2023



Peis ved spisestuedel



Innholdsrikt kjøkken



Listefri overgang til tak



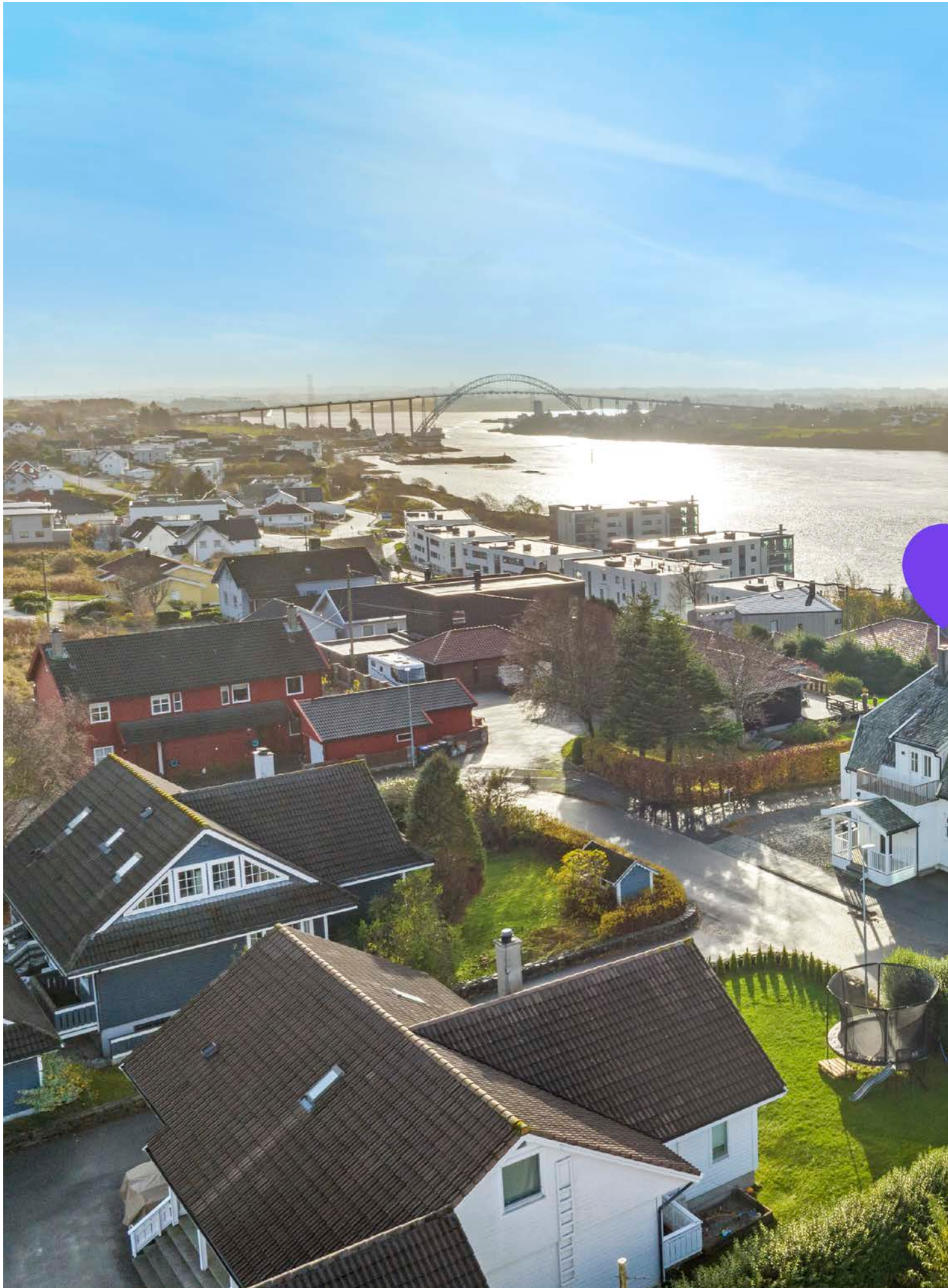
Ekstra bred induksjonstopp



Dusj og innebygget radio



Dobbel vask, spyletoalett og badekar



DJI_0125_hdr.jpg



Tilstandsrapport

📍 Sjøllerødvegen 40 , 5538 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 36, Bnr. 564

Areal (BRA): Enebolig 210 m²



Befaringsdato: 03.11.2022

Rapportdato: 05.11.2022

Oppdragsnr: 10698-3021

Referansenummer: XJ9353

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker

Sertifisert takstmann: Fredrik Alsaker



Gyldig rapport
05.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

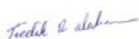
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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 og det 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 4 500 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 eller skjønnsmember i domstol og jordskifterett. Selskapet er derfor ledende innen verdisetting og tilstandsrapporter på Haugalandet. Våre kunder er private, advokater,



Signatur: 
Fredrik R Alsaker

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
05.11.2022 | 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
- løsøre 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 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. Straktiltak 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.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



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

Huset er oppgradert i 2015-17, men bærer preg av å være bolig fra 1922.
Huset holder varierende kvalitet og standard. Det er en del anmerkninger som gjør at kjøper må forvente en del vedlikehold/oppgradering. Selv om huset er pusset opp i nyere tid må det generelt forventes at alle overflater bør oppgraderes pga bruk og mindre skader/mangler. Utførelsen er tilpasset datidens byggeskikk og huset må ikke forveksles med dagen standard.

Enebolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

Utvendig fremstår boligen som meget påkostet de sist årene, arbeidet holder noe varierende kvalitet og det gjenstår noe arbeid. Kledning er spikret med spikerpistol og en del spiker er for langt inne i fasade. Dette gjør at vann kan legge seg i spikerhull. Selv om det er utført mye godt arbeid bør rekkverk, listverk mm gås over og kontrolleres/ utbedres. Det er i tillegg et par bord mot hage som bør skiftes.

INNVEDIG

Innvendig er alle overflater oppgradert i 2015-2017. Huset fremstår som et vesentlig nyere hus enn hva byggeår tilsier. Det er allikevel tilpasset eldre konstruksjon og må ikke forveksles dagens standard og byggeskikk. Kjeller og loft er ofte ikke tiltenkt beboelse og innredning av disse etasjer medfører en naturlig risiko for fukt problemer. (Det er ikke registrert unaturlig fukt på befaring). Det gjenstår noe mindre arbeid med listverk/dørterskler.

VÅTROM

Det er 2 bad, wc og vaskerom. Rommene har stått ubrukt i senere tid. Noe vedlikehold/oppgradering bør forventes at kjellerbad.

KJØKKEN

Stort og fint kjøkken fra Kvik. Med unntak av et tørt fukt merke under vask er det ingen anmerkninger.
Kjøleskap, platetopp og komfyr medfølger. (Det er ikke oppvaskmaskin)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Huset har fått nytt elektrisk anlegg, rør i rør system og peis.
Huset mangler i stor grad ventilasjon og dette bør etableres med mekanisk ventilasjon eller ventiler. Utvendig står det et provisorisk byggestrømskap, det må her forventes å legge inn permanent strøm.

TOMTEFORHOLD

Det er enkelte byggverk i hage, men disse er ikke nærmere vurdert.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller		55	46	9
1 etasje		71	71	0
2 etasje		64	64	0
Loft		20	20	0
Sum		210	201	9

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

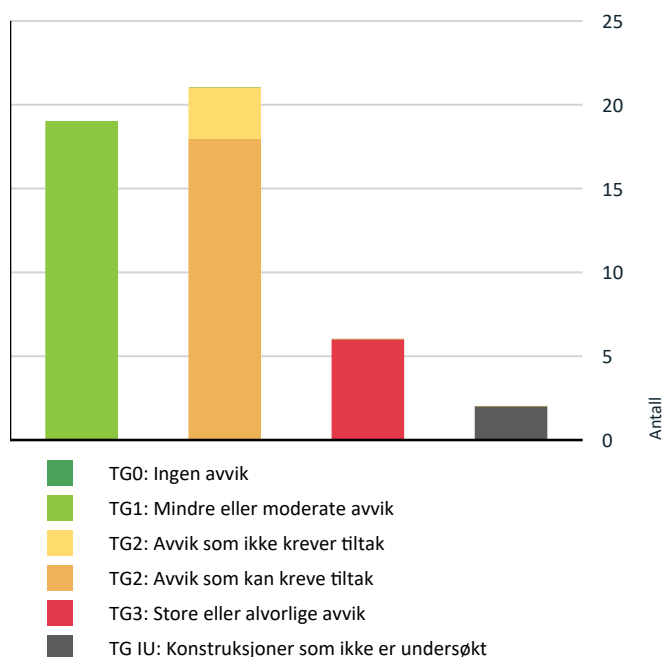
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann har ikke fått oversendt tegninger, Kjøper bør undersøke dette nærmere.

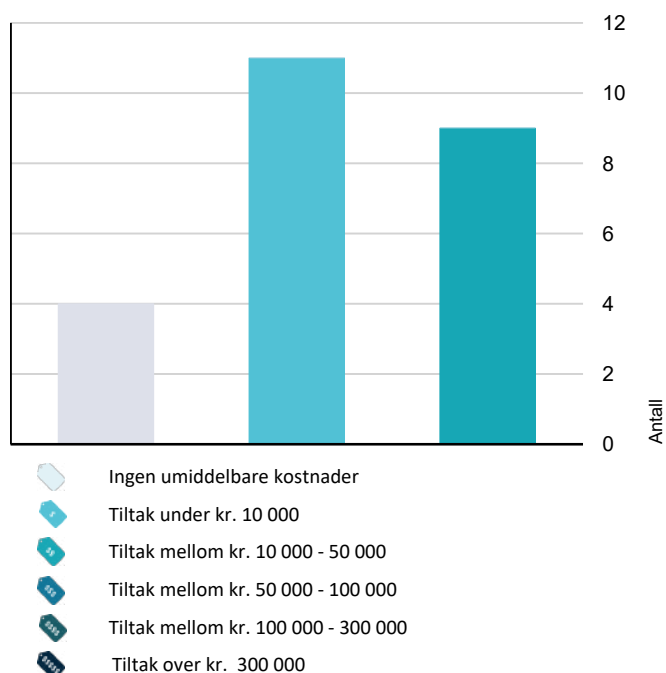
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Når en eiendom selges av Tingretten vil takstmann ha begrenset info om eiendommen. Dette gjør at info som normalt ville vært naturlig å få av en kjøper ikke er opplyst. Tvangssalg medfører derfor høyere risiko for skjulte feil og mangler. Dette er en risiko kjøper overtar og må ta høyde for. 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 måldinger med fukt indikator, med unntak av hvor det lages hull. (Utstyr som benyttes et et Protimeter)

Pga kort frist fra myndigheter har dette medført rask utvikling av program. Dette programmet er under utvikling og oppdateres ukentlig. Det kan derfor oppleves at det er noe forskjell mellom rapporter fra ulike uker. Enkelte fraser i program er for øvrig automatisk iht avvik og takstmann har i enkelte tilfeller ikke mulighet til å endre tekst. Manglende dokumentasjon / u-fagmessig arbeid. Omtrent 2 av 3 bygg har fått utført arbeid som enten er udokumentert eller på dugnad. En av de mest vanlige grunnene til reklamasjon er at det er oppdaget at arbeid ikke er fagmessig utført. Hvis det er utført arbeid og det ikke er dokumentert at arbeid er fagmessig må det legges til grunn en naturlig risiko for at det er feil eller mangler ved utført arbeid. Kjøper bør derfor alltid undersøke hvem som har utført arbeid etter boligen er oppført. Alle bad uten dokumentasjon kan TG2 legges til grunn f eks.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Mott er et skadedyr og svekker konstruksjonen. Tiltak bør derfor igangsettes.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser [Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Tg pga manglende sikkerhet/ dimensjonering av rekkverk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

Det fremstår som de fleste gulv er avrettet. Det er allikevel noe skjevhet i etasjeskille. Skjevhet er lite merkbart med unntak av loftet som har kraftig skjevhet, men anses ikke å være godkjent for varig opphold.

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

Rommet har ingen ventilasjon

Elektrisk vifte bør etableres i rommet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Det registrert store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ventiler må genrelt etableres på de fleste rom i samtlige etasjer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold [Gå til side](#)

1 røykvarsler i hver etasje.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Spiker er slått for langt inn i enkelte områder. Bunnstokken i nedre kant på fasade er flat i toppen og vann kan renne like lett inn bak kledning som av foran. Bunnstokken bør demonteres og lages med fall for å monteres tilbake.

Enkelte lister er ikke malt og noe mindre arbeid gjenstår.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Alle vannbord bør gås over og kontrolleres. Det er i tillegg registrert vindu som ikke er inntrukket i kjeller muren. Dette er genrelt ikke anbefalt og vindu bør trekkes inn.

Påbygg mangler 2 vinduer.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Noe mindre arbeid/ vedlikehold må forventes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det mangler noe listverk hvor det har vært skap, hva som er naturlig elde/ bruk og hva som er skader er generelt en skjønnsvurdering, men det er registrert en del mindre skader rundt i huset. Det er registrert en mindre skade i topp av trappen. Det er noe hull i himling på et soverom og ved inngangsdøren.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Måling av kjeller bør utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det må etableres brannplate under peis. Utvendig pipeløp er moden for oppgradering. Riss i peis ved kjøkken.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert en del mindre skader på dør og dørkarm.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Det er avvik:

Et mindre område ved døren til bad er det ikke malt.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Noe gjenstående arbeid.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er et lite hull over wc. (Feil-kappet flis)
Det er noe misfarging i dusjen.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler et overskap over vasken.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er ikke mekanisk avtrekk.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert rør i rør, men det er ikke tett sekundær tetting ved stoppekran.
Det er rør i rør skap på bad i kjeller, men det er låst.
Stoppekran er ikke merket.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke registrert stake mulighet. Det er relativt normalt at boliger ikke har dette, men dette gir automatisk tg 2 på anlegg.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Hele det elektriske anlegget er oppgradert og det er strøm skap i kjelleren + utvendig bod. Utvendig bod er ikke tett og skap som er montert er ikke egnet for fukt utsatte omgivelser. Anlegg fremstår generelt som fagmessig utført og det er påkostet en god del ting rundt i boligen. (Radio på bad, lys i trapp, usb-ladere i nesten alle rom samt type kontakter og brytere)

På kjøkken er det komfyrvakt. Hvis komfyr ikke skulle virke kan det være at overflate har blitt for varm. F eks ved tørkoking. Denne aktiveres igjen ved å sette på sikring.

Eier er ikke hjemme på befaring og har for øvrig ikke kommentert el-anlegg.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Taknedløp må kobles til og



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Er en del riss i muren/pussen mot hage.
Fuktsikring er kun delvis synlig.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Tg pga normal elde.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfanger er sjelden et problem i denne delen av Norge.
Det mangler nedløp fra takrenne på sør/vest hjørnet.
+ overbygg inngang.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tg pga manglende dokumentasjon på membran arbeid.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar
Opplyset av eier.

Standard

Huset er betydelig oppgradert i 2015-17, men bærer preg av naturlig elde etter dette. Huset holder normal god standard tatt i betraktning at det er bygget i 1922. Huset er bygget med smart-hjem styringsystem, men det er usikkert om dette fungerer. Hvis ikke må det innhentes fjernkontroller til solskjerming.

Vedlikehold

Huset har ikke vært i bruk det siste året og bærer noe preg av manglende vedlikehold utvendig. I tillegg er det en del mindre arbeid i og utenfor boligen som gjenstår.

Tilbygg / modernisering

2015	Tilbygg	Påbygg mot sør.
2015	Tilbygg	Enkelt påbygg i nord Fremstår som ufagmessig.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Skifertakstein besiktet fra bakkenivå. Det er registrert 1 skadet stein over inngangsparti. Skifer er generelt evig varende, men spiker, lekter og undertak har begrenset levetid. Årlig kontroll av tak anbefales. Hvis ikke annet er opplyst kan det forventes at tak er orginalt fra 1922.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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.

Omlegging av takstein utføres normalt når behovet oppstår/ stein begynner å løsne.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp er i aluminium. Det er ikke uvanlig at det kan oppstå lekkasjer i overganger, men dette er ikke kontrollert. Takrenner bærer preg av normal elde iht alder. (skiftet i ca 2015)

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende snøfanger er sjelden et problem i denne delen av Norge. Det mangler nedløp fra takrenne på sør/vest hjørnet. + overbygg inngang.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.
- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er ikke krav til snøfanger.

Taknedløp må etableres mot hage.

Veggkonstruksjon

TG 2

Tømmerkonstruksjon og stående bordkledning. Kledning på 3 sider av huset er av nyere dato, men kledning mot hage bærer noe preg av naturlig elde og slitasje. Det er registrert lufting bak kledning, men musebånd må generelt kontrolleres. Vask og maling må generelt forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Spiker er slått for langt inn i enkelte områder. Bunnstokken i nedre kant på fasade er flat i toppen og vann kan renne like lett inn bak kledning som av foran. Bunnstokken bør demonteres og lages med fall for å monteres tilbake.

Enkelte lister er ikke malt og noe mindre arbeid gjenstår.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må forventes noe arbeid mot hage pga tilstand.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TO 3

Konstruksjon er fra 1922, men det er innredet på loft i senere tid. Det er registrert mott i konstruksjonen og det anbefales å sette inn avfukter på loft. Å innrede eldre konstruksjon medfører en naturlig risiko. Det er ikke funnet noe fukt under befarings, men loft mangler generelt lufting.

Det bør undersøkes nærmere hvordan konstruksjon er oppbygget.

Ved inngang er det et overbygg. Dette må forankres bedre til bærende konstruksjon med beslag el lign.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr

Mott er et skadedyr og svekker konstruksjonen. Tiltak bør derfor igangsettes.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Konstruksjonen bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

TO 2

Vinduer fremstår generelt av nyere dato, men de holder litt varierende type/alder. Alle vinduer som er testet under befarings fungerte greit, men følgende er bemerket.

- Vindu på soverom og loftstue har noe skadet forring pga lufting med åpent vindu.
 - Vindu til bod i kjelleren ligger tett på terreng og bør generelt mures igjen.
 - Vinduer i kjeller til soverom er helt i nedre kant på hva som godkjennes.
 - Vannbord under enkelte vinduer ved stue er ikke innfelt og det er fare for lekkasje.
- Normalt vedlikehold/ smøring mm må generelt forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Alle vannbord bør gås over og kontrolleres. Det er i tillegg registrert vindu som ikke er inntrukket i kjeller muren. Dette er generelt ikke anbefalt og vindu bør trekkes inn.

Påbygg mangler 2 vinduer.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Normalt vedlikehold og kontroll/vedlikehold av alt listverk må forventes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TO 2

Huset har totalt 5 utvendige dører. Alle dørene i boligen er av nyere dato, men det behøves noe justering/smøring. Det er 1 dør som går til utvendig bod, men denne har passert forventet levetid og utskiftning bør her forventes.

Huset har følgende dører: Kjellerdør, hoveddør, terrassedør, balkongdør og utvendig bod. Døren på kjøkken og loftstue mangler terskel foran døren.

Over kjellerdøren er det overheng, men her mangler plate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Noe mindre arbeid/ vedlikehold må forventes.

Tiltak

- Dører må justeres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tg pga generell tilstand.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

TO 3

Boligen har hage terrasse, takterasse og balkong. Rekkverk er delvis laget i riper og dette har ikke nødvendig styrke. Det må derfor legges inn knelist og gulvlist eller så må riper skiftes med mer solid treverk.

Ved inngang er løsningen med rekkverk noe u-fagmessig og vann på terrassebord vil ikke kunne renne naturlig av i ender. Rekkverk bør derfor heves noe.

Generell tilstand tilsier at noe utbedring og endringer av rekkverk/ levegg må forventes.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tg pga manglende sikkerhet/ dimensjonering av rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Takstmann kan ikke godkjenne dagens rekkverk uten dokumentasjon på at det er forsvarlig med 11 mm rekkverk. (kvitst gjør normal at det er lav styrke i treverk)

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Det er trapp i treverk ned fra inngangsparti. Trapp går til kanten på fortau. Ved kjellerdøren er det trapp i betong. Denne legger det seg litt vann på, men det er relativt lite.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Huset har platet vegger som er i normal god stand. Noe bruksmerker må generelt forventes i alle hus som har vært i bruk. Det må i tillegg forventes noe merker etter bilder/ møbler og innbo generelt som er i kontakt med vegg.

Normalt vedlikehold iht alder må forventes.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det mangler noe listverk hvor det har vært skap, hva som er naturlig elde/ bruk og hva som er skader er generelt en skjønnsvurdering, men det er registrert en del mindre skader rundt i huset. Det er registrert en mindre skade i topp av trappen. Det er noe hull i himling på et soverom og ved inngangsdøren.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Kjøper vurderer selv om tiltak er nødvendig. Takstmann anbefaler et en fagmann går over huset og ordner det som er.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20mm over en lengde på 2 m.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

Det fremstår som de fleste gulv er avrettet. Det er allikevel noe skjevhet i etasjeskille. Skjevhet er lite merkbart med unntak av loftet som har kraftig skjevhet, men anses ikke å være godkjent for varig opphold.

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.

Det er registrert noe mindre knirk i enkelte rom, men dette er relativt lite. Skjevhet anses som normal og tiltak anses ikke som nødvendig pr dags dato.

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. Siden det er soverom i kjelleren anses det som ekstra viktig å få dette undersøkt

Vurdering av avvik:

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

Måling av kjeller bør utføres.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har telg pipe, men rehab-rør innvendig. Stålrør er trolig mentert i 2015 da det ble montert ny vedovn i stue/kjøkken. Det er registrert et riss ved peis, men det har trolig ikke betydning for bruken. (Kun visuelt)

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det må etableres brannplate under peis.
Utvendig pipeløp er moden for oppgradering.
Riss i peis ved kjøkken.

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Noe vedlikehold/ oppgradering må forventes.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 1

I gang er det mur, på vaskerom og bod er det innbo som gjør at det ikke er mulig å lage hull. Det er søkt med fuktindikator i de områder det er mulig, men det er ikke registrert unaturlig fukt. Selv om det ikke er indikert fukt er det knyttet en naturlig risiko med å ha innredet rom under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.

Innvendige trapper

TG 1

Det er hvitmalt trapp mellom etasjene. Trinn er litt korte og det anbefales å montere antiskli list på trinn. Trapp er for øvrig ny i ca 2015 og i normal god stand. Trapp er påkostet belysning som går automatisk på når trapp benyttes.

Trapp er generelt tilpasset byggeår av huset. (Avviker dagens standard noe)

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Huset har hvitmalt dører som er i normal god stand. Noe bruksmerker må generelt forventes og takstmann anbefaler at skruer på håndtak mm sjekkes årlig. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del mindre skader på dør og dørkarm.

Tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Stort flislagt bad, med vindu som gir godt med lys i rommet. Vinduet er frostet så det er ikke innsyn. Rommet fungerer som huset hovedbad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bad/membran og dette medfører en naturlig risiko. Kjøper bør derfor undersøke nærmere hvem som har utført badet.



Overflater vegger og himling

TG 1

Mørke veggfliser som gir badet et moderne preg. Fliser fremstår i normal god stand og det er flislagt inn til vindukarm. Hvitmalt tak i normal god stand. (spotter i himling)

Overflater Gulv

TG 1

flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er godt og varm på bad under befarings. Godt fall i dusjen, men noe svakt for øvrig. Dette anses ikke som noe problem og vann renner fint ned i sluken.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er 2 sluker i rommet. 1 til badekar og 1 til dusjen. Sluk under karet er ikke tilgjengelig. Sluk i dusjen er kontrollert og det er her synlig membran, men denne ligger over klemring. Det er relativt vanlig at det først legges membran under klemring og så smøres oppå. Takstmann kan for øvrig ikke kontrollere at det faktisk er membran under klemring.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

servant, veggmontert toalett som holder svært høy standard, badekar og dusjvegger/hjørne. Alt fremstår i normal god stand, men det er noe misfarging i badekar. Utstyr fremstår til å holde normal god kvalitet.

Ventilasjon

TG 1

Elektrisk vifte og tilluft under døren. Vifte fungerer greit på befarings.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hull er laget i skap til soverom som ligger bakom.

KJELLER > VASKEROM

Generell

teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon. Praktisk vaskerom med egen inngang. Rommet har mye innredning og benyttes delvis som lager. Det er vask og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Rommet er utført i ca 2015.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er platet og malt. Hvitmalte himling med spotter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Et mindre område ved døren til bad er det ikke malt.

Tiltak

- Tiltak:

Hvis det ikke blir skjult av innredning anbefales maling.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Overflater Gulv

TG 2

flislagt gulv og ingen varmekilde. Terskel mellom vaskerom og bad er litt liten og det fremstår her som noe uferdig. Gulv fremstår for øvrig i normal god stand, med terskel flis.

Vurdering av avvik:

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

Noe gjenstående arbeid.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Arbeid med terskel til bad må fullføres. Det er for øvrig liten høydeforskjell fra sluk til dør gang.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk er plassert under innredning og det er begrenset undersøkelses muligheter. Vaskerom har ikke noe vannsøl ved daglig bruk. Det er noe hyller mm som er plassert direkte på gulv. Dette vil bli fuktskadet hvis vannsøl skulle oppstå.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med vaskemaskin, tørketrommel og vask. Praktisk innredning i normal god stand. Det er i tillegg montert noe hyller mm for oppbevaring av klær mm.

Ventilasjon

TG 3

Rommet mangler ventilering og dette må etableres.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Elektrisk vifte bør etableres i rommet.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

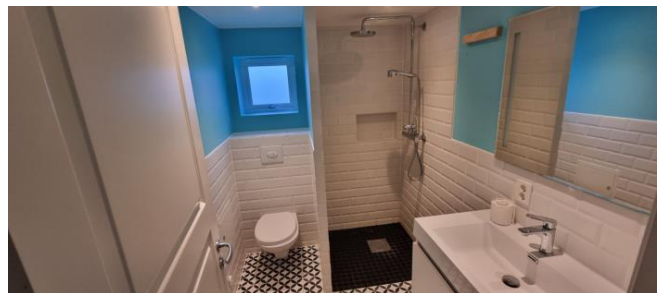
TG 1

Det er målt med indikator uten at det er funnet fukt. Luke til vann inntak gjør at det ikke er behov for å lage flere hull i veggen.

KJELLER > BAD

Generell

Teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon. Bad ligger innenfor vaskerom som oppleves som noe upraktisk, men fungerer fint som boligens sekundære bad. Bad fremstår som noe enklere enn huset sitt hoved bad. Bad antas å være etablert i 2015.



Overflater vegger og himling

TG 2

Fliser og malte plater på vegg. Himling er hvitmalt og i normal god stand. Det dusjes direkte på fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et lite hull over wc. (Feil-kappet flis)

Det er noe misfarging i dusjen.

Tiltak

- Tiltak:

En god vask i dusjen anbefales. Hull over wc vil være vanskelig å utbedre, men er i liten grad synlig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Overflater Gulv

TG 1

Flislagt gulv og elektriske varmekabler. Greit fall i dusjen og noe fall for øvrig. Fliser fremstår i normal stand, men noe misfarging i dusjen.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Membran er ikke synlig i sluk eller i rommet for øvrig. Det er målt etter fukt uten at det er indikert unaturlig fukt.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tg pga manglende dokumentasjon på membran arbeid.

Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kjøper overtar den naturlige risiko det medfører å kjøpe bad uten dokumentasjon på utført arbeid.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Innebygget wc, vask og dusjhjørne med forheng. Alt fungerer greit på befaring.

Det er varmtvannstank plassert bak døren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler et overskap over vasken.

Tiltak

- Tiltak:

Feste er igjen på veggen, men skap mangler.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Ventil i vindu + vindu kan åpnes. Rommet mangler for øvrig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er ikke mekanisk avtrekk.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Hull i vegg og vifte bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Dusj er i hjørne på boligen og det er utvendig vegg. Det kan derfor ikke lages hull for undersøkelse her. Takstmann anbefaler for øvrig at alle bad får dusjkabinett når det passerer 10 år for å redusere faren for fukt problemer.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Glatte fronter Laminert benkeplate. Kjøleskap Oppvaskmaskin Komfyr og Induksjonstopp er innebygget. Over platetopp er det montert glassplate for enkelt renhold. Det er for øvrig tapet på vegg over benkeplate. Kjøkken har god størrelse med god skap og benkeplass.

Det er registrert et mindre fukt merke under vasken, men dette er tørt på befaring. Det må generelt forventes noe bruksmerker i skuffer og skap i alle innredninger som har vært i bruk.



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.

SPESIALROM

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

WC med fliser på gulv og malte vegger. Vask og toalett i normal stand. Enkelt og greit gjestetoalett med vindu.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Det er rør i rør system og det antas at alt rør i boligen er skiftet ut. Rør i rør skap er plassert på vaskerom og fremstår i normal god stand. Det er innhold betegnelse, men denne er provisorisk og mer permanent må lages. (Ved lekkasje vil dagens kunne bli uleslig) Takstmann anbefaler årlig kontroll av skap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert rør i rør, men det er ikke tett sekundær tetting ved stoppekran.

Det er rør i rør skap på bad i kjeller, men det er låst.

Stoppekran er ikke merket.

Tiltak

- Tiltak:

Merking av stoppekran

Merking av kurser

Anskaffelse av nøkkel til skap på bad.

Det er registrert noe kobber og utett sekundær tetting, men dette bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrørene som er synlig er i plast. Det er relativt begrenset undersøkelses muligheter for det meste er skjult i vegger og himling. Det som er synlig fremstår i normal stand tatt alder i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke registrert stakemulighet. Det er relativt normalt at boliger ikke har dette, men dette gir automatisk tg 2 på anlegg.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.

Ventilasjon

TG 3

De fleste rom er naturlig ventilert med ventil i vindu. Dette gjelder for øvrig ikke alle vinduer og det er en god del rom som ikke har ventiler. Takstmann anbefaler generelt at det monteres vegg ventil i alle rom. Pr dags dato må vinduer åpnes for å ha tilstrekkelig lufting.

Vurdering av avvik:

- Det registrert store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Ventiler må genrelt etableres på de fleste rom i samtlige etasjer.

Tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. 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 balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Varmtvannstank

TG 1

Ca 250 liters varmtvannstank fra Oso. 2015 modell. Tanken er plassert bak døren på bad i kjelleren.

Elektrisk anlegg

TG 2

Hele det elektriske anlegget er oppgradert og det er strøm skap i kjelleren + utvendig bod. Utvendig bod er ikke tett og skap som er montert er ikke egnet for fukt utsatte omgivelser. Anlegg fremstår generelt som fagmessig utført og det er påkostet en god del ting rundt i boligen. (Radio på bad, lys i trapp, usb-ladere i nesten alle rom samt type kontakter og brytere)

På kjøkken er det komfyrvakt. Hvis komfyr ikke skulle virke kan det være at overflate har blitt for varm. F eks ved tørkoking. Denne aktiveres igjen ved å sette på sikring.

Eier er ikke hjemme på befaring og har for øvrig ikke kommentert 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 (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

Tilstandsrapport

Arbeid er ikke fullført.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det antas at alt arbeid er utført av elektriker, men dette er ukjent.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Helgevold Elektro har utført det meste av arbeidet. De opplyser at det gjenstår noe arbeid, men dette er i hovedsak utvendig. Helgevold bør derfor kontaktes for avklaring.
5. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekkt samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
7. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
9. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utifredsstillende festet i skapet?
Nei
10. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
11. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
12. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
13. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
14. 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?
Ja

Det bør forventes å gjøre ferdig utvendig. Anlegg her er provisorisk, el-kontroll på hele anlegget anbefales for øvrig selv om det fremstår i normal god stand. Kostnad pga utvendig arbeid.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 3

1 røykvarsler i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Ja Brannslukker er ikke funnet. Dette må etableres.
2. Er det skader på røykvarslere?
Ja Varslere fungerer ikke ved test. Utskiftning bør forventes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Byggegrunn er ikke synlig, men målinger utført i boligen tilsier generelt at huset står på stabile masser. Dette er normalt steinmasser, men dette er ingen selvfølge og det kan være jord, sand og leire grunn. (Dette er generelt normalt på Haugalandet.)

Drenering

TG 2

Det er registrert dreneringsrør på eiendommen. En del av takrenner er ikke tilkoblet og ved hagen ligger dreneringsrør synlig. Det må derfor generelt forventes noe arbeid knyttet til dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taknedløp må kobles til og

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Type grunnmur er ikke synlig, men påbygg er i betong. Grunnmur var normalt tegl eller betong på 20- tallet og muren er utvendig pusset. Det er registrert noe mindre riss i pussen. Alder på huset tilsier at det var bygget før fuksikring og noe naturlig bakkefukt må derfor forventes i nedre delen på muren. Hvis kjeller er innredet fagmessig vil dette for øvrig ikke være et problem.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Er en del riss i muren/pussen mot hage.

Fuksikring er kun delvis synlig.

Tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales av fagmann. Det settes i tillegg tg 2 pga normal elde.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

TG 1

Mindre støttemur ved trapp til kjellerdøren. I normal stand, men mangler rekkverk.

Terrengforhold

TG 1

Eiendommen heller litt ned mot Karmsundet. Det regner på befaring, men er ikke registrert at overflate vann er et problem. Det bør genrelt undersøkes nærmere hva selger har fått utført av arbeid.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG IU

Takstmann vet ikke om vann og avløpsrør utvendig er oppgradert. Dette bør undersøkes nærmere.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	55	46	9	Gang , Soverom , Soverom 2, Vaskerom , Bad	Bod
1 etasje	71	71	0	Entré , Gang , Wc , Soverom , Stue/kjøkken	
2 etasje	64	64	0	Stue , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Loft	20	20	0	Stue / hobbyrom	
Sum	210	201	9		

Kommentar

I tillegg kommer utvendig bod på 30 kvm. Dette er her støpt betongvegg og gruss på bakken. Det er laget hull i støyp til vinduer, men disse er ikke montert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann har ikke fått oversendt tegninger, Kjøper bør undersøke dette nærmere.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

Kommentar: Noe mindre arbeid er utført, men det meste for 5-7 år siden.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hems/ kaldloft har ingen rømningsvei og er derfor ikke godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
03.11.2022	Fredrik Alsaker	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	36	564		0	545 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søllerødvegen 40

Hjemmelshaver

Haugaland Tingrett

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig bolig område.

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.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 650 000	2015

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 Rapportsammendrag 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. Kraftefulle 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 befaringstidspunktet. 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 funksjonssprøving 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.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 volum-beregninger 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 person-opplysninger 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: <https://samtykke.vendu.no/XJ9353>

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



Løftstue innredet som soverom



Soverom (3) i 2. etasje



2. Etasje



Møbler er ikke basert på nåværende innredning. Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning og muligheter. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil innredning. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



3. Etasje



VESTBRIS

Møbler er ikke basert på nåværende innredning. Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning og muligheter. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil innredning. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.



1. Etasje



Møbler er ikke basert på nåværende innredning. Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning og muligheter.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil innredning. Plantegningen er ikke målbar, og kan inneholde feil.

Informasjon til kjøper av eiendom som selges på tvangssalg

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring. At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besiktiger eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivning på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom og 3 uker for borettslagsleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansieringsplan.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdsloven § 11–29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Budet og tvangsfullbyrdslovens bestemmelser erstatter kjøpekontrakten.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11–27.

På generelt grunnlag anbefales det ved tvangssalg at det byttes lås, da megler ikke har kontroll på alle nøkler – eventuelle kopier.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11–27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen ligger.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forstå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing. Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.

Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.
Sist oppdatert juni 2013





Et lite råd

Snakk med oss før du kjøper bolig – det lønner seg

Johnny Årekol

Å kjøpe bolig er en av de største investeringene du gjør i løpet av livet. Boligen du kjøper skal mest sannsynlig være hjemmet ditt i flere år fremover.

Vi råder deg derfor til å ta en god gjennomgang av økonomien din, slik at du får lagt et godt grunnlag for boligkjøpsprosessen. Dette vil vi gjerne hjelpe deg med og inviterer deg herved på en kaffedrøs for å gi deg gode råd og hjelp til å kartlegge planer, mål og muligheter.

Som lokal sparebank har vi korte beslutningsprosesser, noe som gjør at vi fort kan innvilge lånesøknaden din. Slik sikrer vi at du har finansieringen på plass før du går på visning. Da er du klar til å by når den rette boligen dukker opp, og du slipper å gå glipp av drømmehjemmet fordi du ikke var klar til å delta i budrunden.

La oss derfor ta en prat og aller helst et møte – slik at vi kan hjelpe deg å realisere boligdrømmen.

Du treffer Johnny Årekol på telefon 52 70 51 68 og mobil 926 37 789 eller på mail johnny.aarekol@haugesund-sparebank.no



BUDSKJEMA TVANGSSALG

SØLLERØDVEGEN 40, 5538 HAUGESUND

Gnr. 36, Bnr. 564 i Haugesund kommune.
Oppdragsnr: 02220020 Fred Lippens, +47 905 59 049

UNDERTEGNEDE GIR HERVED ET BINDENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

Eventuelle
forbehold

Undertegnede er kjent med at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til medhjelpers kunnskap.
Budgiver har gjort seg kjent med innholdet i salgsoppgaven og vilkåret for salget.
Nærværende bud er bindende for undertegnede til og med den _____
(minst 6 uker for fast eiendom jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26 eller minst 3 uker for borettslagsleilighet jf.
tvangsfullbyrdelsesloven § 12-6).
Undertegnede er kjent med at eiendommen selges etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven om tvangssalg, og at
lov om avhending av fast eiendom ikke gjelder ved tvangssalg.
Undertegnede bekrefter å ha gjort seg kjent med de særlige regler som gjelder ved tvangssalg av fast
eiendom/registrert andel i borettslag, gjennom informasjon om dette som er vedlegg til salgsoppgaven.

FINANSIERINGSPLAN

Bank

Kontaktperson

Tlf

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter