



Svehaug 12B, 5535 HAUGESUND



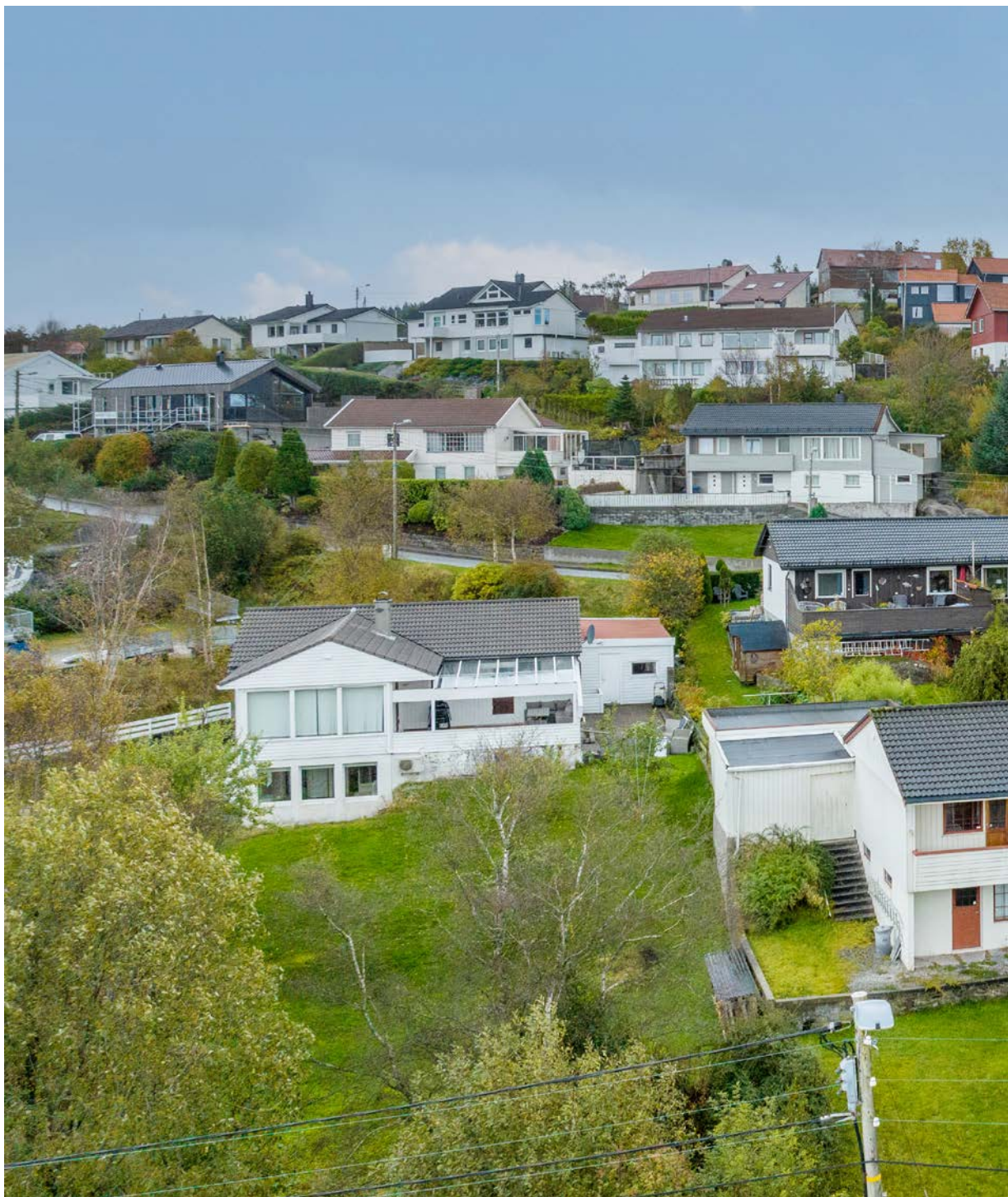
Prisantydning
1 990 000,-

HAUGESUND

Enebolig på to etasjer og garasje

BRA/P-rom: 171/134 m² / Tomt: 797.8m²
Antall soverom: 2 / Byggeår: 1968

Nøkkelinfo



Adresse: Svehaug 12B, 5535 HAUGESUND

Nåværende eier: Half Lampe

Matrikkelnummer: Gnr. 35, Bnr. 589, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer: 01220015

Oppdragsansvarlig/ansvarlig megler: Vidar Opheim

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



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

Bra: 171m²

P-rom: 134m²

Antall soverom: 2

Etasje: 2

Energimerke: Tomtestørrelse: 797.8m²

Eierform: Eiet

Parkering: Frittstående garasje og carport.



Økonomi

Prisantydning

Kr 1 990 000

Omkostninger

Kr 63 480

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum

Tinglysing pantedokument kr. 540,-

Tinglysing skjøte kr. 540,-

Gebyr e-tinglysing kr. 250,-

Boligkjøperforsikring(valgfri) kr. 12.400,-

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 2 053 480

Eiendomsskatt

Kr 4 364 per 2022

Kommunale avgifter

Kr 9 115 per 2022

Det er fire terminer pr år. Avgifter varierer etter forbruk. Ny eier må påregne høyere kommunale avgifter når eiendom tas i bruk.

Formuesverdi primær

Kr 604 102 per 2020

Formuesverdi sekundær

Kr 2 174 767 per 2020





Beskrivelse av bolig

Enebolig på to etasjer og garasje

Beskrivelse

- Sentral beliggenhet cirka midt mellom Raglamyr, Norheim og Sentrum. Gangavstand til skole, barnehage og flotte turområder.
- Boligens 1. etg.: Vindfang, gang, kjøkken m/spiseplass, vinkelstue hvor tidligere soverom er inntatt i stue (kan enkelt tilbakeføres) samt utgang til terrasse, wc, stort bad samt hovedsoverom med utg. balkong. Kjeller med trapperom ned til gang, kjellerstue med tilhørende soverom (ikke godkjent og ikke dør mellom), vaskekjeller og 4 boder. Egen utgang til hage.
- Frittstående garasje med innlagt strøm og nyere port m/portåpner. Carport med belegningsstein på grunn.
- Oppussing må påregnes. Huset er vedlikeholdt/oppgradert ved behov og fremstår som nyere enn byggeåret tilsier. Takstein ble skiftet i 2007.
- Varmepumpe og vedovn.
- Eiendommen er pent opparbeidet.

Bygningsinformasjon

Grunnmur av betong. Oppført i tre med utvendig trekledning. Pipeløp i tegl. Betongtakstein på tak (skiftet i 2007).

- Carport ved siden av garasjen er ikke omsøkt godkjent i kommunen. «Carporten» er egentlig snakk om et tak mellom garasjen og boligen. Dette taket viser ikke på tegninger.
- Kjellerstue er ikke omsøkt godkjent. Rommet er ikke godkjent som kjellerstue da det på tegningene står tørkerom.
- Soverom i kjeller er ikke omsøkt godkjent. Rommet er ikke godkjent som soverom da det her skal være en klesbod i følge tegningene. Klesbod er ikke et rom godkjent for varig opphold.
- Oljefyren i kjelleren skulle vært fjernet før 2020. Dette blir overlatt til kjøper. Tanken er fylt med sand etter tillatelse fra kommunen i følge fullmektig.
- Badet er bygget større ved å ta inn et tidligere soverom inn i rommet. Dette er ikke omsøkt godkjent hos kommunen.

I vedlagt tilstandsrapport fra takstmann fremkommer følgende TG 3 avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn. I kjellerstuen er det 4-5 cm skjevhet i støyp. Takstmannen antar at det er støypet slik og mener det har mindre betydning. Ved renovering anbefales det retting av gulv. Kostnadsestimat 10 000 - 50 000,-.
- Rom under terreng: Det er påvist fukt/råteskader i treverk i kjeller. TG pga fuktutslag i kjeller. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes for å åpne murkonstruksjoner samt ha god lufting. Det anbefales avfukter frem til drenering (mer enn halvparten av forventet levetid har passert) utbedres rundt boligen. Kostnadsestimat kr. 50 000 - 100 000,-.
- Vaskerom: Innredet før 1997. Må totalrenoveres. Kostnadsestimat kr. 50 000 - 100 000,-.
- Bad: Innredet før 1997. Rommet ble renovert/ombygget på 90-tallet. Normal levetid er 20 år. Våtrommet må totalrenoveres da alder på badet tilsier at det er i sluttfasen av forventet levetid. TG pga at badet er passert 25 år. Kostnadsestimat kr. 100 000 - 300 000,-.

TG2 avvik som kan kreve tiltak er bl.a. utvendige vinduer, dører, innvendige overflater, manglende radonmåling, terrasse m/trapp, innvendige trapper, avløpsrør, varmtvannstank og drenering. For andre TG2 avvik, se vedlagt tilstandsrapport. Det er forøvrig funnet råteskader i fasade på garasjen. Her er ikke TG angitt da det ikke

gjelder boligen som er det rapporten omhandler.

Innhold/standard

BOLIG:

Inngang til vindfang med parkett på gulv og tapetserte vegger.

Gang med liten garderobe, eikeparkett, tapet samt inspeksjonsluke til loft.

Kjøkken med parkett, eldre innredning med dobbel nedfelt vask, fliser over benkeplata og serveringsluke til stua. Spiseplass på kjøkken. Dør fra kjøkkenet til trappegang ned til kjeller. Det er egen utvendig inngang til trappegangen.

Vinkelstue med parkett, Jøtul vedovn med glassfront, tapetserte vegger, utgang til sørvendt solrik terrasse med tett tak over innerste del. Stua har varmpumpe, sprosser på vinduer og solskjerming i form av fine rullegardiner. Det er åpnet opp inn til tidligere soverom for å lage større stue. Dette kan enkelt tilbakeføres som soverom igjen.

WC med belegg på gulv, våtromstapet på vegger og liten servant.

Badet er laget større og er tidligere et lite bad og et soverom. Badet har fliser og varmekabler på gulv og baderomsplater på vegger. Badekar og dusjkabinett, stor baderomsinnredning med lang benkeplate, mange skap og skuffer samt sminkekrok, ekstra servant med underskap i motsatt ende av badet.

Hovedsoverom med parkett, tapetserte vegger, innebygde skap (to doble store skap og fire små) samt utgang til luftebalkong med tett tak over.

Kjeller:

Trapperom ned til gang med fliser på gulv, garderobe og panelte vegger og tak.

Kjellerstue med teppe på gulv, murt lite rom for oljefyr som ikke er fjernet. Tanken (plassert øst for boligen) til oljefyren er fylt med sand etter tillatelse fra kommunen i følge fullmektig. Panelovn. Tapet på vegger (noe panel). Rommet er ikke godkjent som kjellerstue da det på tegningene står tørkerom.

Soverom med lettvegger til kjellerstua. Det er ikke satt inn dør mellom rommene. Rommet har laminatgulv, panelovn, tapet/panel på vegger. Det er stort vindu. Rommet er ikke godkjent som soverom da det her skal være en klesbod i følge tegningene.

Vaskekjeller med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, vask med varmt og kaldt vann og liten bod til varmtvannsbereder.

Bod med stort vindu ut mot hagen. Støpt gulv og fremstår som uinnredet.

Hobbyrom hvor motoren til sentralstøvsuger er plassert. Motoren er ødelagt og må byttes ut dersom man ønsker å bruke sentralstøvsuger. Støpt gulv.

Bod med fastmonterte hyller, støpt gulv og vegger.

Bod med støpt gulv og vegger samt utgang til hage.

GARASJE:

Frittstående garasje med innlagt strøm, to sidevindu for dagslys og nyere port m/ portåpner.

Carport ved siden av garasjen med belegningsstein på grunn. Denne er ikke omsøkt godkjent i kommunen. «Carporten» er egentlig snakk om et tak mellom garasjen og boligen. Dette taket viser ikke på tegninger.

Asfaltert innkjørsel.

Boligen holder eldre standard. Oppussing må påregnes. Huset er vedlikeholdt/ oppgradert ved behov og fremstår som nyere enn byggeåret tilsier.

- Bad, kjøkken og utvendig tak er oppgradert etter byggeår. Bad og kjøkken på 90-tallet og er nå moden for oppgradering igjen. Takstein ble skiftet i 2007.
- Alarm er innlagt (Sector).
- Vannrør i kobber. Synlige avløpsrør i plast.
- Varmepumpe og vedovn.
- Automatsikringer.
- Takrenner tilkoblet drenering og ledes vekk.

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Kjeller: 82 kvm Gang, kjellerstue, vaskerom og 4 boder.

1. etasje: 89 kvm Entrè, gang, wc, bad, soverom, stue, kjøkken og trapperom.

Primærrom

Kjeller: 45 kvm Gang, kjellerstue og vaskerom.

1. etasje: 89 kvm Entrè, gang, wc, bad, soverom, stue, kjøkken og trapperom.

Hvitevarer

Hvitevarer som står i boligen på visning medfølger kjøpet.

Ferdigattest

Megler har mottatt dokument fra "byggningsrådets møtebok" datert 07.02.1968 som megler oppfatter som "midlertidig brukstillatelse" fra den tida. Her er det brukt begrepet "godkjenne melding" av enebolig med garasje utført av Block Watne.

Følgende mangler ble påpekt at måtte utbedres:

- Boligen tilkobles offentlig vann og kloakk - utført.
- Byggets høydebeliggenhet fastsettes etter utstikkingen - megler antar det er gjort i forbindelse med målebrevet, men det er usikkert.
- Innhegning innmeldes særskilt - usikkert om dette er gjort.
- Garasje ventileres - usikkert om det er gjort.
- Snuplass etableres på egen grunn - Fullmektig opplyser at eier har snudd på tomte.

Adgang til utleie

Selveierbolig som fritt kan leies ut.

Oppvarming

Vedovn i stue.

Boligen har installert varmepumpe. Det gis ingen garanti på varmepumpe av selger. Ellers elektrisk oppvarming i boligen. I de rom hvor det på visning ikke er montert panelovner, vil det heller ikke medfølge i handelen.

Det er i denne boligen oljefyringsanlegg. Jfr. Forurensningsforskriften skulle disse fases ut innen år 2020. Oljetanken er fylt med sand og i følge fullmektig var dette godkjent av kommunen. Ta kontakt med kommunen for ytterligere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen selges av verge på vegne av eier. Vergeren har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke svart på spørsmål i egenerklæringskjemaet iht vilkår i forsikringen.

Området

Tomt/beskaffenhhet

Målebrev foreligger.

Eiendommen er pent opparbeidet med hage, prydbusker m.m. Eiendommen fremstår generelt som velholdt. Hagen oppleves som større enn den er da flere av de som bor på nederste rekke her har opparbeidet hage inn på friarealet på fremsiden som eies av kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

797.8 kvm

Vei/vann/kolakk

Tilkoblet offentlig vann og avløp.

Beliggenhet

Denne boligen har en meget sentral beliggenhet i Haugesund, plassert cirka midt mellom Raglamyr, Norheim og Sentrum. Her har man alt av hva man til daglig vil ha behov for i umiddelbar nærhet. Gangavstand til skole, barnehage og flotte turområder. Gode bussforbindelser gjennom Kolumbus kun noen få hundre meter fra boligen.

Adkomst

Man tar av fra E134 og tar til høyre over broa som går over E134 og mot nord. Ta så første avkjørsel til høyre cirka 50m etter broa inn på Svehaug og ta så til venstre i T-kryss. Ta så andre avkjørsel til venstre og eiendommen ligger nederst på høyre hånd.

Regulering

Regulert til bolig - frittliggende småhusbebyggelse. Området foran eiendommen mot Floravegen er regulert til friareal.

Bebyggelsen

Frittliggende småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser gjennom Kolumbus kun noen få hundre meter fra boligen.

Skolekrets

Rossabø eller Brakahaug skolekrets.



Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Eiendommen selges av verge som er eiers sønn. Vergen har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kjennskap til feil og mangler med eiendommen, men bidratt i begrenset grad med den informasjonen som han har fått etter samtaler med sin far på tidligere tidspunkt. Det bes om at kjøper av denne grunn gjør ekstra undersøkelser på visning.

Takstmann

Takstmann Alsaker

Type takst

Tilstandsrapport

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Forsikringen gir kjøper bistand etter avhendingsloven og dekker inntil 10 timer advokatbistand, skadetakster og utgifter til rettsapparatet. Forsikringen har kun en egenandel på kr. 4000,- utover nevnte 10 timer advokatbistand. Denne egenandelen tilbakebetales hvis det blir utbetalt forsikringsoppgjør, uansett størrelse på denne. Forsikringen tegnes senest på kontrakts møtet. Les mer om forsikringen i salgsoppgaven.

Servitutter

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

1106/35/589:

27.11.1967 - Dokumentnr: 2793 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Meglers kommentar: Ikke innhentet. Gjelder standard avtale for vedlikehold av offentlige ledninger.

25.02.1967 - Dokumentnr: 590 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:1106 Gnr:35 Bnr:11

Meglers kommentar: Ikke innhentet. Gjelder utskillingen av tomta.

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 og selgers Egenerklæring. 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, befaringsnotat av eiendommen samt innhentelse av nødvendige dokumenter og evt. takst.

Meglerfirmaets vederlag fra oppdragsgiver

Prosentprovisjon med 2,5 % av kjøpesum
Markedsføringspakke kr 19 900,-
Oppgjørsgebyr kr 9 900,-
Tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-
Fotopakke m/luftfoto, video og 3D-tegning kr 8 500,-
Dokumentinnhenting og tinglysing kr 6 800,-

Salgsgaranti: inget salg - ingen regning - heller ingen bindingstid

Kontaktperson

Vidar Opheim
Eiendomsmegler
vidar@em-a.no
Tlf: 926 62 816

Salgsoppgavedato

Dette dokumentet ble lagret 26.10.2022















Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke måltbar, og kan inneholde feil.



Skissen er kun ment for å gi inntrykk av planløsning. Megler/Selger tar ikke ansvar for evt. feil. Plantegningen er ikke måltbar, og kan inneholde feil.



Tilstandsrapport

📍 Svehaug 12 B , 5535 HAUGESUND

📖 HAUGESUND kommune

Gnr. 35, Bnr. 589

Areal (BRA): Garasje 17 m², Enebolig 171 m²



Befaringsdato: 11.10.2022

Rapportdato: 26.10.2022

Oppdragsnr: 10698-3209

Referansenummer: TQ6501

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker

Sertifisert takstmann: Fredrik Alsaker



Gyldig rapport
26.10.2022

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.

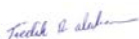
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen 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 skjønnsmedlem 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
26.10.2022 | 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

Enebolig på 2 etasjer og tilhørende garasje.

Boligen har pr dd 1 soverom, men det er mulighet for å tilbakeføre rom som tidligere har vært soverom. Boligen fremstår generelt som velholdt, men alder tilsier at bygget snart er moden for en større oppgradering utvendig og innvendig. Kjøper overtar da en velfungerende bolig vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde.

Bad, kjøkken og utvendig tak er oppgradert etter byggeår. Bad og kjøkken ble renoveret på 90-tallet og er derfor moden igjen for oppgradering.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje				Gå til side
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
1 Etasje	17	0	17	
Sum	17	0	17	
Enebolig				
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM	
Etasje	89	89	0	
Kjeller	82	45	37	
Sum	171	134	37	

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann på garasje.

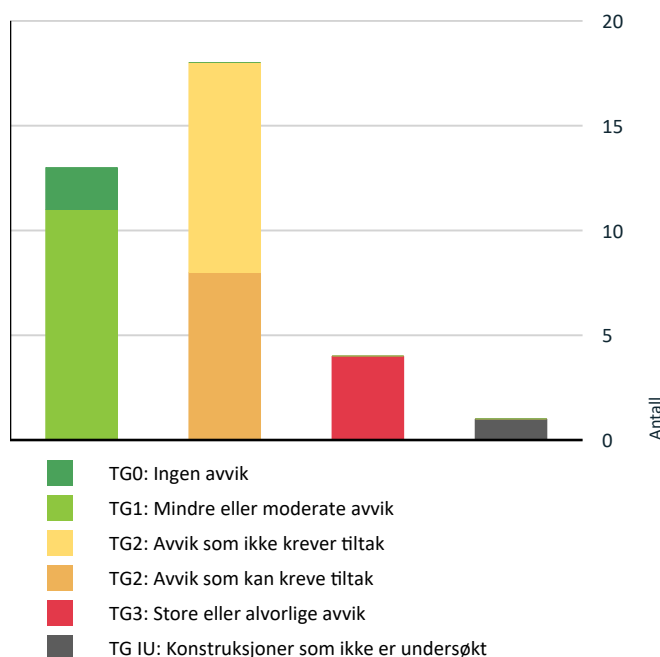
Enebolig

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

Det er tegninger, men enkelte rom, vinduer og dører er ikke i samsvar.

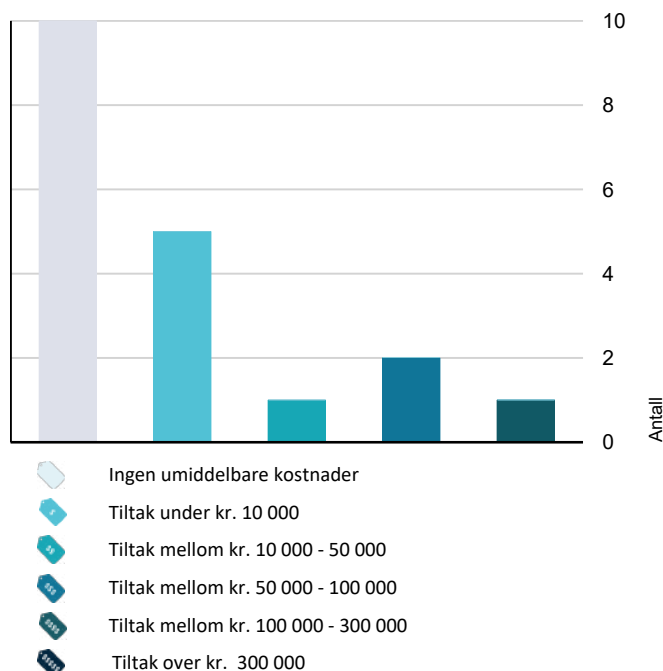
Sammendrag av boligens tilstand

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

Denne rapporten er lest gjennom og godkjent før bruk av kunde. Kunden har derfor gitt tilbakemelding på rapporten før den er tatt i bruk. Det må generelt forventes at utført arbeid før eiers tid eller arbeid / hendelser som har skjedd langt tilbake i tid er glemt eller lite relevant pr dags dato. I enkelte tilfeller har det vært 2 eiere og hvis det er gjenlevende partner kan denne ha redusert kunnskaper om hva som er utført. I enkelte tilfeller er salg dødsbo, offentlig skifte eller tvangssalg. Selger har da normalt lite kjennskaper til bolig.

Takstmann har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Risikoen for å gjøre skade eller takstmanns fare for ryggskader eller lign er årsaken for dette. Hvis kjøper ønsker noe undersøkt, kan det evt legges forbehold inn i bud. Slike forbehold kan også legges hvis kjøper ønsker å overta noe som er i boligen.

Iht. SINTEF Byggforsk er normal levetid for de fleste elementer i et bygg 20-40 år. Våtrom har normal levetid på 10-20 år. Dette gjelder i utgangspunktet alle bygningsdeler med unntak av bærende konstruksjon. I praksis betyr dette at elementer kan gis tg 1 pga normal god stand, men plutselig svikt pga normal elde kan oppstå uten at dette kommenteres i denne rapport. Et hvert hus eldre enn 20 år må derfor forvente plutselig svikt i enkelte elementer. Dette er generelt en naturlig risiko som kommer med å kjøpe brukt. Denne rapporten må generelt ikke forveksles med tidligere tilstandsrapporter som er utarbeidet før 1.1.2022.

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 reklamsjon 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



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Skjevhet er i kjelleren og har derfor mindre betydning. Det antas at gulv er støpt skjev.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tg pga naturlig fuktutslag i kjeller.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

 **Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000**

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tg pga normal elde og den naturlige risiko det medfører.

 **Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer bærer preg av elde og slitasje. Alder på vinduer tilsier generelt at de er i sluttfasen på forventet levetid.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tg pga normal elde og slitasje av dører.

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

Det er avvik:

Alder og tilstand tilsier generelt at noe vedlikehold/oppgradering må forventes.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tg settes pga normal bruksslitasje.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Måling anbefales iht føre-var prinsipp. Hvis det er ønskelig leier takstmann ut radon måler for 1 800,- kr (1 uke leie). Måler henges 1 meter opp på veggen og resultat kommer etter 2 dager. (Det anbefales minimum 1 uke med måling)

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

Det er avvik:

Trapp er noe slitt, men fungerer greit til sitt bruk.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

vv-tank er koblet på stikkontakt.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tg pga normal elde av drenering.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Tg settes pga normal elde.

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte skifer har løsnet fra underlag.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Alder tilsier generelt at det er modent for en oppgradering. Dette reduserer fare for pipebrann.

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

Det er avvik:

Dører av noe varierende tilstand og type. Generell tilstand tilsier at noe vedlikehold må forventes.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en del bruksmerker registrert.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Tg pga normal elde.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det er skiftet noe ut under bad, men vvs for øvrig er av eldre dato.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Automatsikringer.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe vedlikehold/oppgradering bør forventes av grunnmur.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tg pga normal elde.



Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår
1969

Standard

Boligen er på 2 etasjer, men kjeller er delvis grovkjeller. Huset er vedlikeholdt/oppgradert ved behov og fremstår derfor nyere enn hva byggeår tilsier.

Vedlikehold

Huset er vedlikeholdt ved behov, og fremstår derfor som noe nyere enn hva byggeår tilsier. Alder tilsier

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Betongtakstein fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig vær slitasje. Taksten er skiftet i ca 2007.

Normal tid før utskifting av Betongtakstein er 15 - 30 år.

Nedløp og beslag

1 TG 1

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

Pipeløp har beslag utvendig som er trolig fra samme alder som takstein.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Veggkonstruksjon

1 TG 2

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade er kledd med kledning og listverk i treverk. Fasade bærer noe preg av naturlig elde iht alder. Kjøper må generelt forvente normalt vedlikehold.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før utskifting av kledning i treverk er 15-30 år.

Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år.

Hvis det er dårlig lufting eller kledning nærmere terreng reduseres levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg settes pga normal elde.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig pr dd, men alder tilsier at noe vedlikehold/oppgradering bør forventes.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 1

Huset har skråtak. Konstruksjon er synlig via luke i gang. Konstruksjonen er i normal god stand tatt alder i betraktning.

Normal tid før utskifting av konstruksjon er 80 år.

Vinduer

1 TG 2

Vinduer er generelt i normal god stand. Alle vinduer som ble testet fungerte greit på befarings. Vindusrammer i treverk og har 2 lags isolerglass. Noe smøring/ normalt vedlikehold må forventes.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 50 år.

Risiko for lekkasje rundt vinduer må generelt forventes etter 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer bærer preg av elde og slitasje. Alder på vinduer tilsier generelt at de er i slutfasen på forventet levetid.

Tiltak

- Tiltak:

Utskiftning må generelt forventes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Dører

1 TG 2

Huset har totalt 5 utvendige dører.

Dørene er alle av eldre type og bærer preg av normal elde. Dører fungerer greit, men fremstår som noe varierende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga normal elde og slitasje av dører.

Tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av dører må generelt forventes pga alder og generell tilstand.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 2

Terrasse i treverk som bærer preg av normal elde. Det er dør ut fra stue, men trapp ned er noe u-fagmessig. I tillegg til denne er det en balkong med utgang fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og tilstand tilsier generelt at noe vedlikehold/ oppgradering må forventes.

Tiltak

- Tiltak:

Terrassebord er moden for vedlikehold eller utskiftning. Det bør i tillegg lages en bedre trapp ned til terrasse.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

På nord siden av boligen er det trapp i betong. Denne fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det er i tillegg 2 mindre trapper inn til 1 etasje, med skifer stein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skifer har løsnet fra underlag.

Tiltak

- Tiltak:

Skiferstein bør festes til underlag.

INNENDIG

Overflater

TG 2

1 etasje.

Parkett på gulv, vegger har tapet og himling er hvitmalt duk.

kjeller

Det er teppe på gulv, panel og tapet på vegger. Det er i tillegg en del vegger som er mur. Panel i himling.

Overflater er delvis oppgradert etter byggeår og fremstår i normal stand. Det er noe bruksmerker etter innbo og normal bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg settes pga normal bruksslitasje.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke nødvendig pr dd, men det er noe preg av normal elde. I gang er det for eksempel løsnet i overgang på takduk. Noe oppgradering må generelt forventes i årene fremover.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

1 etasje har relativt liten skjevhet. (1cm) Dette er normalt og i liten grad merkbart. I kjeller er det 4-5 cm skjevhet i støyp. Dette er i kjellerstuen og mer enn normalt.

TG 3



Forholdet er ikke tatt bilde av.

Dette skyldes normalt at det ikke er mulig å ta bilde eller lite hensiktsmessig.

Vurdering av avvik:

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

Skjevhet er i kjelleren og har derfor mindre betydning. Det antas at gulv er støpt skjevt.

Tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller 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 høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Ved renovering anbefales det å rette av gulv.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Måling anbefales iht føre-var prinsipp. Hvis det er ønskelig leier takstmann ut radon måler for 1 800,- kr (1 uke leie). Måler henges 1 meter opp på veggen og resultat kommer etter 2 dager. (Det anbefales minimum 1 uke med måling)

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har pipeløp i tegl. Dette er generelt ikke anbefalt pga den naturlige risiko dette medfører. Takstmann anbefaler at alle pipeløp i tegl får innvendig rehab-rør.

Vedovn i stue fremstår i normal god stand.

Vurdering av avvik:

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

Alder tilsier generelt at det er modent for en oppgradering. Dette reduserer fare for pipebrann.

Tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pr dd er det ikke krav til tiltak, men dette nærmer seg.

Rom Under Terreng

TG 3

Kjeller har synlig mur i store deler. Der det er panel er det synlig fuktmerke. Hulltaking anses derfor ikke som nødvendig.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tg pga naturlig fuktutslag i kjeller.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det anbefales avfukter frem til drenering utbedres rundt boligen.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 2

Det er enkel trapp mellom kjeller og 1 etasje. Denne holder datidens standard og må ikke forveksles med dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp er noe slitt, men fungerer greit til sitt bruk.

Tiltak

- Tiltak:

Trappen er moden for oppgradering/ vedlikehold.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte glatte innvendige dører. I normal god stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker må generelt forventes. Alder på dører tilsier generelt at de er modne for oppgradering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører av noe varierende tilstand og type. Generell tilstand tilsier at noe vedlikehold må forventes.

Tiltak

- Tiltak:

Kjøper vurderer selv om utskiftning av dører anses nødvendig.

VÅTROM

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

TG 3

Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk.. Pga alder undersøkes ikke våtrom nærmere og kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Rommet holder genrelt datidens standard.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke utført da mur allikevel er synlig og det er registrert naturlig bakkefukt.

ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Våtrom er innredet før 1997. Dette gjør at rommet automatisk får TG 3. Rommet kan allikevel fungerer greit til sitt bruk.. Pga alder undersøkes ikke våtrom nærmere og kjøper overtar et rom vitende om at svikt kan oppstå pga normal elde. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

Flislagt bad: Inneholder dusjkabinett, badekar, servant x 2 stk og wc. Det er opplyst at rommet renovert/ombygget på 90- tallet.

Forventet levetid av våtrom er normalt 20 år, men dette er varierende og avhengig av type material, utførelse og bruk av rommet.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tg pga normal elde og den naturlige risiko det medfører.

Tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:

Alder på bad tilsier at det er i slutfasen på forventet levetid. Tg 3 pga bad har passert 25 år.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken fremstår generelt i normal stand tatt alder i betraktning. Noe bruksmerker må generelt forventes i skuffer og skap. Hvitevarer er frittstående. Normalt vedlikehold må generelt forventes.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en del bruksmerker registrert.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkken innredning er moden for utskiftning pga normal elde. Dette vurderes av kjøper.

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.

Normal levetid til ventilator er 10-20 år.

SPESIALROM

ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

Enkelt og greit toalett i normal god stand.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX og kobber er 20 til 30 år.

☒

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde.

Tiltak

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

Det er utført noe oppgradering, men det er nå igjen fra byggeår. Alder tilsier at noe oppgradering bør forventes.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrørene som er synlig er i plast og soil. 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.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er skiftet noe ut under bad, men vvs for øvrig er av eldre dato.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tg pga normal elde av rør fra byggeår.

Ventilasjon

TG 1

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

Tilstandsrapport

Varmesentral

1 TG 0

Det er montert varmepumpe. Denne fungerer greit på befaring, men er ikke undersøkt noe nærmere av takstmann. Årlig service anbefales årlig og filter bør renses minimum 1 gang i mnd.

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

vv-tank er koblet på stikkontakt.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Direkte kobling på vv-tank anbefales iht dagens standard. (Er ikke et krav pga alder)

Kostnadsestimat : Under 10 000

Elektrisk anlegg

1 TG 2

Automatsikringer.

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?

Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ukjent.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Ukjent.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent.

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig

festet?

Nei

10. 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

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

Ja

12. 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

Alle anlegg som ikke har dokumentasjon anbefales det el-kontroll på.



Branntekniske forhold

1 TG 0

Anlegg er tilkoblet sentral (Sektor). Kjøper må evt betale mnd kostnad hvis dette ønskes videre.

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

Nei Denne er datert 2012.

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Det er vanlig varsler + alarmsentral.

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 2

Drenering er i hovedsak skjult og kan derfor ikke kontrolleres. Takrenner er tilkoblet drenering og takvann ledes derfor vekk. Normalt er dette til kommunalt nett, men dette er ikke undersøkt nærmere. I enkelte tilfeller ledes vann til bekk eller lign.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av boligens fuktsikring er 20 - 40 år. Eiendommer i landlige omgivelser kan ha synlig drenering, men vann ledes ofte til bekk/elv/terreng uten at dette beskrives nærmere.

Vurdering av avvik:

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

Tg pga normal elde av drenering.

Tiltak

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

Tiltak må kunne forventes i årene fremover.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Betong grunnmur som er i stor grad synlig mot vest, men skjult mot øst. Muren bærer preg av normal elde og fuktsikring har passert forventet levetid.

Normal tid før utskifting av grunnmur er 50 - 100 år.

Kjellere bygget før 1985 må generelt forventes naturlig bakkefukt i pga datidens byggeskikk. Dampsperre mot terreng er ikke normalt på eldre byggverk og hus bygget før 1985 hadde ofte asfalt som var smurt på grunnmur, men denne har da passert levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe vedlikehold/oppgradering bør forventes av grunnmur.

Tiltak

- Tiltak:

Forstøtningsmurer

TG 2

Enkel støttemur, med normal elde mot hage.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tg pga normal elde.

Tiltak

- Tiltak:

Tiltak er ikke nødvendig pr dd.

Terrengforhold

TG 1

Det er registrert at terreng heller ned mot boligen og videre nedover på fremsiden. Det er generelt anbefalt at terreng heller 1:50 i en lengde på 3 meter vekk fra boligen. Hvis dette ikke er utført er det en naturlig risiko for at ekstra fuktpåkjenninger av grunnmur kan oppstå. Takstmann anbefaler generelt at det gjøres tiltak for å forhindre overflate vann renne mot boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Det er opplyst at dette skal være skiftet i ca 2012/13.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX/kobber er 20 til 30 år.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

Takstmann anbefaler generelt at avløp kontrolleres hvert 10 år for brudd/svikt i avløp.

Oljetank

TG IU

Det er opplyst at denne er avviklet og dokumentasjon på dette skal være sendt kommunen. Det er opplyst at denne ligger på øst siden av boligen.

Dokumentasjon er ikke fremlagt takstmann.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Garasjeport er skiftet (fargeforskjell i elementer) Bygget har for øvrig en tilstand som tilsier at den er moden for renovering.

Beskrivelse

Enkel garasje som bærer preg av elde og slitasje.

Garasjen er moden for en oppgradering da det er registrert en del råte i fasade på garasjen.

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 byggeteknisk 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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	17	0	17		Garasje
Sum	17	0	17		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger til takstmann på garasje.

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takstmann anbefaler at alle garasjer har sidedør tilfelle det skulle oppstå problemer med garasjeport.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	89	89	0	Entré , Gang , Wc , Bad , Soverom , Stue , Kjøkken , Trapperom	
Kjeller	82	45	37	Gang , Kjellerstue , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	171	134	37		

Kommentar

Kjeller er generelt moden for renovering.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er tegninger, men enkelte rom, vinduer og dører er ikke i samsvar.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
11.10.2022	Fredrik Alsaker	Takstmann
	Half Lampe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	589		0	797.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svehaug 12 B

Hjemmelshaver

Lampe Half

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger På Svehaug i et veletablert og rolig 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. Det er opplyst at kommunen eier et lite område mellom vei og hage. Hage oppleves derfor større enn hva den faktisk er.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1967

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei

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 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 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/TQ6501>

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Eiendomsmegler A

Oppdragsnr.

01220015

Selger 1 navn

Half Lampe

Gateadresse

Svehaug 12B

Poststed

HAUGESUND

Postnr

5535

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Half Lampe

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 01220015

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Söderberg
& Partners

Eiendom

Til deg som
kjøper bolig



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillingsløsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 6 000

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 8 500

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 12 400

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

**Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.*

Les alt om boligkjøperforsikring på
eiendom.soderbergpartners.no



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



Norges Eiendomsforbund
firmapost@nef.no
nef.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene an-

befaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



BUDSKJEMA

SVEHAUG 12B, 5535 HAUGESUND

Gnr. 35, bnr. 589, i Haugesund kommune. Oppdragsnr: 01220015
Vidar Opheim, +47 926 62 816

UNDERTEGNEDE INNGIR FØLGENDE BUD PÅ OVERNEMNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr

FINANSIERINGSPLAN

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller å forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud kan kreves fremlagt av kjøper ref. regler for budgivning.

Låneinstitusjon

Referanse

Ønsket
overtagelsesdato

Nåværende bud er bindende for undertegnede til og med den overtagelsesdato
(Budet er bindende til kl 16.00 denne dag, hvis annet klokkeslett ikke er angitt).

kl

Eventuelle
forbehold

Kopi av legitimasjon

Navn

Adresse

Postnr/sted

E-post

Telefon

Personnr.

Signatur/
sted/dato



Boligmegling til toppkarakter