

Tilstandsrapport

📍 Slettemyrvegen 129 , 5550 SVEIO

📖 SVEIO kommune

Gnr. 72, Bnr. 119

Areal (BRA): Enebolig 284 m²



Befaringsdato: 18.11.2021

Rapportdato: 24.11.2021

Oppdragsnr: 21150-1032

Referansenummer: ZA1167

Autorisert foretak: Takst A3 AS



Gyldig rapport
24.11.2021

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

Norsk takst

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

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

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

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



Eirik Balchen Gundersen
Uavhengig Takstmann
24.11.2021 | KOPERVIK

Takst A3 AS

Pb. 155
52 84 23 23



Eskild Kvala
Uavhengig Takstmann
24.11.2021 | KARMØY

Rapportansvarlig

Eirik Balchen Gundersen
Uavhengig Takstmann
eirik@taksta3.no
922 49 966

Medansvarlig

Eskild Kvala
Uavhengig Takstmann
eskild@taksta3.no
975 35 102

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsere slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.



Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av enebolig med 1. etasje, 2. etasje og loft. Garasje i tilknytning til boligen.

Grunnmur av betong.

Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.

Takkonstruksjon av tre. Utført som saltak. Tekket med betongtakpanner.

Boligen fremstår som godt vedlikehold med normal slitasje innvendig og utvendig.

Det ble likevel registrert noe stedvis slitasje på innvendige vegg overflater.

Det foreligger ikke dokumentasjon for membran på våtrom med fliser.

I følge opplysninger fra eier er det påbegynt arbeider med carport. Denne er ikke ferdigstilt og det foreligger heller ingen godkjent søknad hos kommunen.

To soverom på loft er pusset opp i senere tid.

Det er lagt opp kabel til utvendig elbil lader.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	72	72	0
2. etasje	78	78	0
1. etasje	134	79	55
Sum	284	229	55

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

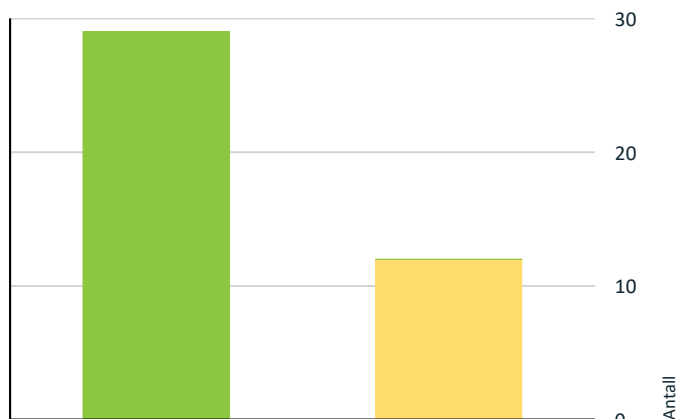
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsettning av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe malingsflask på vannbrett.
Det ble registrert stedvis merker etter tidligere fuktighet i foringer. I følge opplysninger fra eier stammer dette fra når vinduet har stått åpent.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis rustdannelse på hengsler.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert membran eller tettesjikt. Betong er ikke 100% vanntett og det kan derfor trenge vann inn i garasjen.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe råtedannelse i utvendige trapper av tre.

! Innvendig > Etasjeskiller [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt skjevhet ble registrert på hoved soverom på loft.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert knirk i trappen.

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert skader på fuger i dusj sonen.
Det ble registrert for lite fall i dusj sonen.

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

Det er påvist andre avvik:
Begrenset tilgang til sluk, full inspeksjon ikke mulig.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gulvets oppbygning mht. membran.
En av slukene slukene ligger under metall risten som er lagt sammen med flisene. Plast risten på sluken er ikke fjernet før metall rist er montert.
Dette medfører at en ikke får rengjort sluken.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert løs tapet på veggen.
Det ble registrert betydelig skade på tapet i et hjørne.

Sammendrag av boligens tilstand

! **Våtrom >Sanitærutstyr og innredning > Bad** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! **Spesialrom >Overflater og konstruksjon > Wc** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
2008

Kommentar
I følge Ambita

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking TG 1

Taktekke av betongtakstein, besiktiget fra bakkenivå.

Nedløp og beslag TG 1

Renner og rennedløp av metall.

Takkonstruksjon TG 1

Takkonstruksjon av tre utført som saltak.

Veggkonstruksjon TG 1

Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med trepanel.

Vinduer TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass. Utvendig beslått med aluminium. I følge opplysninger fra eier er det selvrensende glass på loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe malingsflass på vannbrett.
Det ble registrert stedvis merker etter tidligere fuktighet i foringer. I følge opplysninger fra eier stammer dette fra når vinduet har stått åpent.

Tiltak

- Andre tiltak:

Skadde foringer fornyes.
Utvendige vannbrett skrapes og males.

Dører TG 2

Utvendige dører med karmen og foringer av tre. Dørblader av tre. Isolerglass. Karmen beslått med aluminiumsprofiler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert stedvis rustdannelse på hengsler.

Tiltak

- Andre tiltak:

Hengsler må smøres jevnlig.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser TG 2

Terrasse av betong danner tak over garasje. Ingen membran.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er ikke montert membran eller tettesjikt. Betong er ikke 100% vannnett og det kan derfor trenge vann inn i garasjen.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Utvendige trapper TG 2

Utvendige trapper av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe råtedannelse i utvendige trapper av tre.

Tiltak

- Andre tiltak:

Trappene må fornyes.

INNENDIG

Overflater TG 1

Gulv overflater av parkett, kork, fliser og laminat. Betong i boder og garasje.

Vegg overflater av tapet, og malt tapet. Umalt gips, malt gips og betong i boder og garasje.

Malte plater og malt gips i taket. Malte plater og betong i boder og garasje.

Etasjeskiller TG 2

Etasjeskiller av tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm over en lengde på 2 m. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt skjevhet ble registrert på hoved soverom på loft.

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.

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.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

TG 1

Elementpipe. I følge eier er det to løp i pipen. Ovn i stue på 1. etasje.

Rom Under Terreng

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Betong veggen er synlig i garasjen og det ble ikke registrert synlige tegn på fuktighet.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakket tretrapp av furu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert knirk i trappen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Innvendige dører

TG 1

Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører. Glass i noen av dørene.

LOFT > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

Overflater Gulv

TG 2

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert skader på fuger i dusj sonen.

Det ble registrert for lite fall i dusj sonen.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Fallforhold lar seg ikke utbedre uten en større fornying av badet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har 2 plastluker og badet har i følge opplysninger fra eier membran i form av pvc belegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Begrenset tilgang til sluk, full inspeksjon ikke mulig.

Det foreligger ikke dokumentasjon på gulvets oppbygning mht. membran.

En av slukene slukene ligger under metall risten som er lagt sammen med flisene. Plast risten på sluken er ikke fjernet før metall rist er montert.

Dette medfører at en ikke får rengjort sluken.

Tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

- Andre tiltak:

Plast rist i sluk kan "klippes" vekk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med 2 nedfelte servanter. Veggmontert toalett. Stedbygd dusj. Opplegg for badekar.

VÅTROM

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Inspisert for fuktighet i luke i trapperom. Ikke påvist fuktighet.

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt våtromstapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Overflater Gulv

TG 1

Vinylbelegg på gulv.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Vaskerommet har plastsluk og vaskerommet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Opplegg for vaskemaskin med avløp til sluk. Utslagsvask av metall.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon.

Overflater vegger og himling

TG 2

Malt våtromstapet på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert løs tapet på veggen.

Det ble registrert betydelig skade på tapet i et hjørne.

Tapet må utbedres.

Overflater Gulv

TG 1

Vinylbelegg på gulv.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Badet har plastsluk og badet har synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Veggmontert toalett, dusjkabinett og utslagsvask av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate av heltre valnøtt samt stein. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, induksjonstopp.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør av plast (rør i rør), besiktiget i rørskap.

Avløpsrør

TG IU

Avløpsrør antatt av plast basert på byggets alder.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon.

Varmtvannstank

TG 1

Ca. 300 liters varmtvannstank fra byggeår.

Andre installasjoner

TG IU

Sentralstøvsuger. Motor i bod.

Elektrisk anlegg

TG 1

Automatsikringer. Hovedsakelig skjult elektrisk opplegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021 Koblet varmtvannsbereider direkte.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider.
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei
9. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
14. Er kabelinnføringer og hull uttettet?
Ikke aktuelt

Tilstandsrapport

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

Ja

16. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Branntekniske forhold

! TG 1

Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG IU

Byggegrunn er ikke kjent.

Drenering

! TG IU

Ukjent drenering. Drenering lar seg ikke kontrollere.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur av betong.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG IU

Utvendige vann- og avløpsledninger lar seg ikke registrere.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	72	72	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue , Bad	
2. etasje	78	78	0	Kjøkken , Stue , Wc , Vaskerom , Gang	
1. etasje	134	79	55	Hall , Soverom , Bad , Kontor	Bod , Garasje , Bod garasje
Sum	284	229	55		

Tegningsgrunnlag

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

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

Ja Nei

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

Ja Nei

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

Ja Nei

Påbegynt carport er ikke søkt om.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
18.11.2021	Eirik Balchen Gundersen Hilde Kristin Narheim	Takstmann Kunde	922 49 966

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	72	119		0	891.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Slettemyrvegen 129

Hjemmelshaver

Narheim Hilde Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint og solvendt til i Slettemyrvegen i Sveio. Kort vei til barnehage, turområde og Viksefjorden. Utsikt ut over nabobebyggelsen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsrom.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig med 1. etasje, 2. etasje og loft. Garasje i tilknytning til boligen.

Konsesjonsplikt

Ikke konsesjon.

Kommuneplan

Boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
445 000	2012	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Innhentet	3	Nei
Situasjonskart			Innhentet	1	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Eier			Viste	0	Nei
Tegninger			Viste	2	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 Reportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller

alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Presiseringer

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Tilleggsundersøkelser

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som

bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/reservasjon/>

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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