

Tilstandsrapport

📍 Leitevegen 18 B , 5550 SVEIO

📖 SVEIO kommune

Gnr. 40, Bnr. 299, Snr. 2

Areal (BRA): Garasje 35 m², Tomannsbolig 189 m²



Befaringsdato: 08.10.2021

Rapportdato: 08.10.2021

Oppdragsnr: 10698-1011

Referansenummer: AH1733

Autorisert foretak: Takstmann Alsaker



Gyldig rapport
08.10.2021

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.

Fredrik Alsaker
Uavhengig Takstmann
08.10.2021 | HAUGESUND

Takstmann Alsaker

Skeisvold 34
400 44 478

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Huset er et betong/element hus som i stor grad bærer preg av byggeår utvendig. Østre del er boligdelen, men det er næring i 1 etasje i nordre del (Under boligen). Bygget fremstår utvendig som et næringsbygg, men innvendig og hage gir en god hjemme følelse. Eiendommen ligger høyt i terreng som gir en god utsikt østover. Huset er generelt vedlikeholdt ved behov, men alder tilsier at noe vedlikehold/oppgradering også må forventes i årene fremover.

Tomannsbolig

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betong elementer med fuge mellom. Her må generelt fuger kontrolleres og utbedres. Alder på vinduer tilsier generelt at de er i slutfasen på forventet levetid. Det er opplyst at tak er utbedret og i normal god stand. Takstmann anbefaler at tak over inngangsdør undersøkes nærmere.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Huset fremstår i stor grad som oppgradert etter byggeår. Elementer holder generelt noe varierende alder og tilstand. Alder er ikke kjent på alt som er utført og dette medfører en viss usikkerhet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har 2 bad og vaskerom. Bad er trolig oppgradert etter byggeår, men alder er ukjent. Bad i 2 etasje har ikke fall til sluk og den er skjult under dusjkabinett. Bad fungerer greit på befarig, men normalt vedlikehold må forventes.

KJØKKEN

Kjøkken fremstår som et påkostet, men litt eldre kjøkken. Alt fungerer greit, men det bærer preg av normal elde. Innredning har noe mer deler, men dette er lagt opp på loft iflg eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjonanlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomt er i stor grad flat.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje / parkering	35	0	35
Sum	35	0	35

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje 2	76	71	5
etasje 1	113	111	2
Sum	189	182	7

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

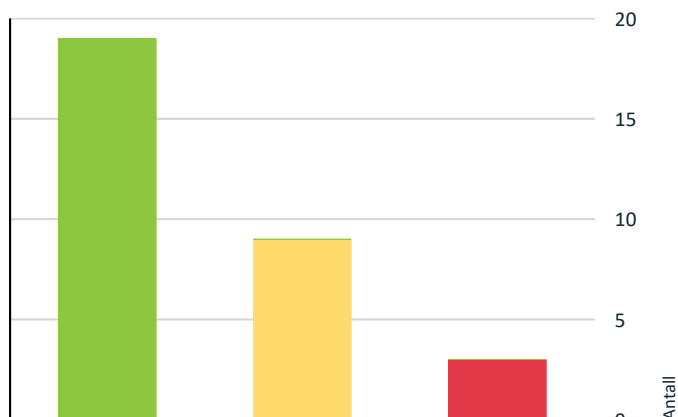
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tomannsbolig

Sammendrag av boligens tilstand

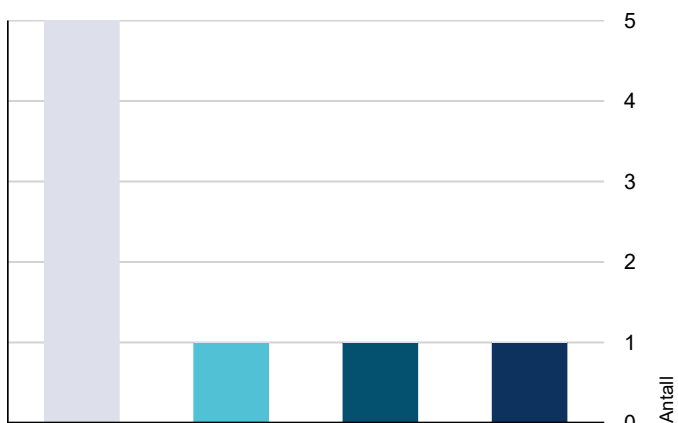
Fordeling av tilstandsgrader



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

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

Kostnadsestimater for tiltak



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser** [Gå til side](#)
Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat : Under 10 000

- Våtrom >Generell > Vaskerom** [Gå til side](#)
Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

- Våtrom >Generell > Bad** [Gå til side](#)
Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:


- Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist glassruter som er punktert.

- Innvendig > Etasjeskiller** [Gå til side](#)
Målt høydeforskjell på over 10mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

- 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 mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Sammendrag av boligens tilstand

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


Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Hentet fra tidligere salg.

Standard
Leiligheten fremstår som en moderne leilighet med flott utsikt.

Vedlikehold
Leiligheten er vedlikeholdt ved behov.

UTVENDIG

Taktekking TG 1

Tak er tekket med belegg, men det er ikke synlig fra bakkenivå. Årlig kontroll må genrelt Det er opplyst at takbelegg er skiftet i 2016, men dette er tidligere eiere.

Nedløp og beslag TG IU

Taknedløp er ikke synlig.

Takkonstruksjon TG 2

Betong-konstruksjon. Det er ca 1-1,5 meter høyde på et kryploft over hele seksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det mangler i utgangspunktet lufting på kryploft, men dette anses ikke som et problem og det er ikke registrert avvik. 1 ventil i hver ende er allikevel å anbefale.

Tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Veggkonstruksjon TG 1

Fasade er laget av betong elementer med fuger mellom. Dette er et relativt vedlikeholdsfritt produkt, men fuger mellom elementer bør kontrolleres jevnlig.

Vinduer TG 2

Malte trevinduer med 3-lags glass, vinduene bærer generelt preg av naturlig elde og slitasje. Utskiftning av enkelte vinduer må forventes i årene fremover.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist glassruter som er punktert.

Vindu på kjøkken mot sør har punktert glass.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Dører TG 1

Det er Hoveddør og terrassedør i 2 etasje. I tillegg er det en dør mellom næringsdelen og bolig delen. Denne er fungerende, men den er avlåst. Dører er generelt av en alder som tilsier at utskiftning må forventes i årene fremover.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser TG 3

Solrik terrasse mot vest på ca 14 kvm. Terrassebord med olje. Trapp ned til terreng, men det mangler rekkverk på 1 side.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimert : Under 10 000

INNVENDIG

Overflater TG 1

Laminatt på alle gulv med unntak av våtrom og gang som har fliser. Tapet på alle vegger med unntak av kjellerstue hvor det er panel.

Etasjeskiller TG 2

Det er mest sannsynlig bjelkelag i treverk, men dette er ikke synlig og kan derfor ikke kontrolleres.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 10mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

TG 2

Det er ikke utført radon måling. Radon er generelt ikke et problem på Haugalandet, men det kan allikevel oppstå i enkelte områder. Kun boliger som benyttes til utleie har krav om måling. Takstmann leier ut måler hvis dette er ønskelig å få undersøkt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted

TG 1

Pipeløp er synlig på kreploft og i deler av boligen. Dette fremstår i normal god stand, og det er stor peis med malt tegl rundt. Alt fremstår i normal god stand, men bærer preg av naturlig elde. Eier opplyser at peis ikke er benyttet.

Innvendige trapper

TG 2

Malt trapp med fliser som er montert i ettertid.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Det burde vært håndlist på vegg, denne mangler.

Tiltak

- Håndløper bør monteres på vegg.

Innvendige dører

TG 1

Hvite innerdører i normal stand. Noe bruksmerker må generelt forventes.

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

TG IU

Alder på bad 1 etasje er ikke kjent. Det er mellom 11-15 år omtrent.



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegg og malte plater i himling. Fremstår i normal god stand.

Overflater Gulv

TG 1

Godt fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er synlig membran over og under sluken.

Vurdering av avvik:

- Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Membran som ligger over klemring er ikke normalt. Det ligger i tillegg membran under klemring så det antas at membran over kun er for sikkerhetsskyld.

Tiltak

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

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant, Toalett, Dusjvegger/hjørne i normal god stand. Fremstår generelt som pent brukt.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon via felles anlegg på huset. Fungerer greit på befaring.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 10

Det er ikke registrert noe unaturlig fukt i konstruksjon det er derfor ikke laget hull i vegg. Det anbefales generelt å sette inn dusjkabinett når bad har passert 10 år.

ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

TG 3

Vaskerom er fra byggeår, men det er utført noe arbeid. Gulv har noe høydeforskjell og det er ikke utført som et tradisjonelt vaskerom.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

ETASJE 2 > BAD

Generell

TG 3

Flislagt bad med dobbel vask, wc og dusjkabinett. Gulv mangler fall til sluk. (skjult under kabinett) Bad fremstår generelt som velholdt og er trolig oppgradert etter byggeår, men årstall er ikke kjent. Selv om bad er bygget etter eldre forskrifter kan det ha flere år igjen på levetid uten at det kan beskrives nærmere.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøleskap, Kjøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, Komfyr, Induksjonstopp i normal god stand. Hviteware fra Ariston og Seko. Innredning i modul. Fremstår som påkostet, men bærer preg av naturlig elde.

Avtrekk

TG 1

Vifte fungerer greit.

SPESIALROM

ETASJE 2 > WC

Overflater og konstruksjon

TG 1

Tapet på vegg og laminat gulv. Enkelt og greit wc som fungerer fint som et gjeste-toalett. Normalt vedlikehold må forventes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er i liten grad synlig, men litt ved vv-tank. Normalt vedlikehold iht alder må forventes.

Avløpsrør

TG 2

Er i hovedsak skjult, men det som er synlig er i normal god stand.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjonsanlegg er montert i april 2016 av Norovent. Dette er generelt ikke nærmere undersøkt.

Varmtvannstank

TG 1

2007

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2020 Bjelland Elektro. (Selger elektriker)
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
2020
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. 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 varmtvannsbereder.
Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei
8. Er det er berøringsfare av spenningsførende deler og/eller fast elektrisk utstyr?
Nei
9. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
Nei
10. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
Nei
11. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
Nei
12. Er kabelinnføringer og hull uttettet?
Ikke aktuelt
13. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
14. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei Sikringskap er helt nytt i 2020 med automatsikringer. Det er lagt opp underfordeling til garasje for El-bil lading. Det er i tillegg lagt opp diverse kurser.

Branntekniske forhold

Det er registrert flere avvik mellom bolig og næring seksjon iht dagens byggekrav. Takstmann har ikke tilgang til nabo-seksjon og det anbefales at dette undersøkes nærmere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

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

Drenering

TG 2

Drenering har en alder som tilsier at det er i sluttfasen på forventet levetid og oppgradering bør derfor forventes. Huset ligger for øvrig på en liten høyde som normalt gjør at vann renner naturlig vekk i terreng.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Huset er bygget med ringmur i betong. Det er noe begrenset undersøkelses muligheter pga fasade og terreng. Grunnmur fremstår generelt i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes.

Terrengforhold

TG 1

Det er ikke registrert at overflate vann er et problem på befaring. Vann renner i hovedsak naturlig vekk fra boligen.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløpsledning utvendig er skjult av terreng og kan derfor ikke besiktes. Hvis annet ikke er opplyst må det forventes at ledninger er fra byggeår. Dette betyr at selv om vvs i boligen er oppgradert etter byggeår kan det ikke forventes at dette er utført utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
1984

Kommentar

Standard

Enkel standard / innlagt strøm.

Vedlikehold

Bærer preg av normal elde. Betong fasade trenger lite vedlikehold, men det anbefales å gå over

Beskrivelse

Garasje er på lik linje som boligen bygget i betong elementer og med flatt tak. Garasjen bærer generelt preg av normal elde, men har fått lagt inn nytt sikringskap og enkelte vinduer. Alder på bygget tilsier generelt at noe vedlikehold/ oppgardering må forventes i årene fremover.

Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje / parkering	35	0	35		Garasje
Sum	35	0	35		

Tegningsgrunnlag

Det foreligger ikke tegninger

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje 2	76	71	5	Gang , Stue/kjøkken , Vaskerom , Wc , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod
etasje 1	113	111	2	Entré , Gang , Bad , Stue , Soverom , Soverom 2, Gang 2	Bod
Sum	189	182	7		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
06.10.2021	Fredrik Alsaker	Takstmann	400 44 478
08.10.2021	Anbjørn Lund Lønning	Rekvirent	

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4612 SVEIO	40	299		2	900.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leitevegen 18 B

Hjemmelshaver

Lønning Anbjørn Lund, Nes Reidun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger like før Sveio Golfpark.

Adkomstvei

Eiendom har offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann/vassverk.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 850 000	2021

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på

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

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

PERSONVERN

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

Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

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

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

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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