

Tilstandsrapport

📍 Sveo 5 A , 5200 OS

📖 BJØRNAFJORDEN kommune

Gnr. 55, Bnr. 410

Areal (BRA): Enebolig 130 m²



Befaringsdato: 19.10.2022

Rapportdato: 01.11.2022

Oppdragsnr: 12129-1263

Referansenummer: OG8243

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Per Sigurd Skjeldal



Gyldig rapport
01.11.2022

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

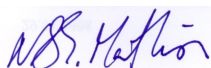
Norsk takst

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

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

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

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



Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstmann
01.11.2022 | KNARREVIK

Mathisen Takst

Tonafjellet 18
411 92 187

Rapportansvarlig

Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstmann
nils@mathisentakst.no
411 92 187

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
- løsløre 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.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på eiet tomt i 3 etasjer.
Boligen er opplyst oppført i 2021.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert Tilstandsrapport på boligen.
Eier har påvist og gitt opplysninger om eiendommen under befaringen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Eneboligen er oppført i 2021.
Eneboligen skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 2017, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2021 (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

Boligen holder moderne gode egenskaper.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.
Boligen er brukt i noen få måneder, har svært liten bruksslitasje og har fortsatt flere års garanti fra utbygger.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak oppført i konstruksjoner av tre.
Taket er tekket med asfaltpapp/membran.
Nedløp og beslag er av stål.

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med stående og liggende panel.
Vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeperioden i trekarmer.

Malt ytterdør i trekarm.
Terrassedører med isolerglass fra byggeperioden i trekarmer.
Skyvedør med isolerglass fra byggeperioden i trekarmer.

Stor terrasse i betong med tremmegulv og rekkverk av stål og glass, på 18,5 m² utenfor underetasjen.
Altaner på begge sider av huset, i tre med rekkverk av stål og glass, på 12,5 m² og 15 m², med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasjen.

Utvendige trapper av betong.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt plate på mark av betong og etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Overflater består av fliser og parkett på gulv, på vegger og i himlingene er det malte plater.
Glatte malte innvendige dører i trekarmer.

Innvendige malte trapper av tre.

Stålpipen med vedovn i stuen.

Gulv og vegger mot grunn av betong som er foret ut og kledd inn.

Det er en luke i vegg mot grunn i bad/vaskerom i underetasjen, ved inspeksjon i denne ble det ikke registrert noen tegn på fukt.

Boligen skal være bygget med radonsperre, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.
Det ligger rør til radonfelle i teknisk rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Baderommet i underetasjen er fra byggeperioden og har normal bruksslitasje utfra alder. Badet har fliser og varme i gulv, på veggene er det malt strie og fliser i dusjen. Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen. Sluket virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Baderommet i 1. etasjen er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje. Badet er helfiset med varme i gulv. Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og innredning med servant.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befarings. Sluket virker å være i god stand. Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen. Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon. Det er ikke laget hull da veggene i dusjonen går mot yttervegg og inn mot rom med fast montert innredning mot veggen.

KJØKKEN

Moderne kjøkkeninnredning fra Sigdal Kjøkken med god skapplass og stor kjøkkenøy med sitteplasser på en side, glatte hvitmalte og laminerte fronter, laminerte benkeplater, integrerte hvitevarer, nedfelt utslagsvask og fritthengende ventilator i stål.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av plast i rør-i-rør system. Avløp i plast. Varmtvannsbereider på 200 liter fra byggeår, står i teknisk rom.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Elektriske varmekabler i i bad/vaskerommet i underetasjen, og i del av entré og baderommet i 1. etasjen. Vedovn i stuen.

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

Det er sentralstøvsuger i boligen.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt utover normal elde og slitasje på bygningen under befaringen. Fundamenter og grunnmur av betong.

Det ble registrert at det ligger dremsplate mellom tilliggende terreng og grunnmur under befaringen.

Det er forstøtningsmurer av betong og natursteinsmurer.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Det er vannledninger og avløpsledninger av plast inn til eiendommen fra kommunens tilknytningspunkter.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
	Underetasje	44	38	6
	1. Etasje	41	41	0
	2 .Etasje	45	42	3
Sum		130	121	9

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

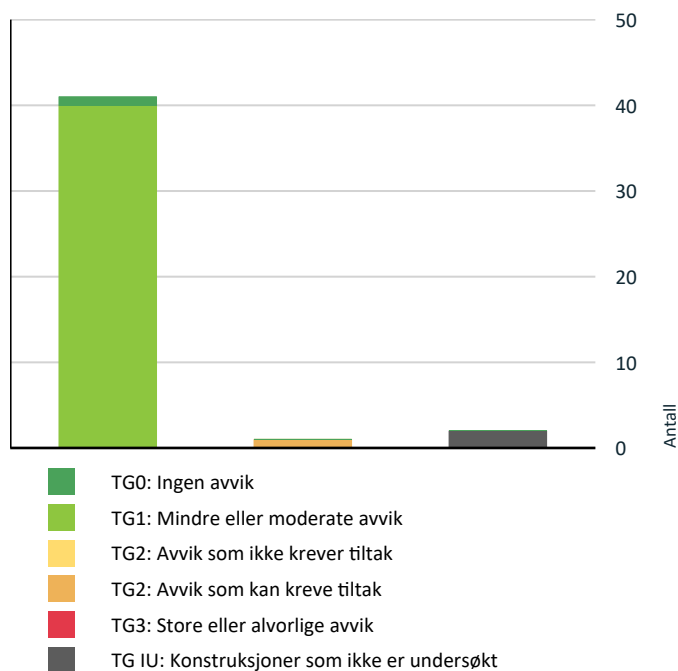
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik fra tegninger på rominndeling i de nederste etasjene i forhold til hvordan boligen ble oppført.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol.

Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

Rapporten omtaler bygninger utover hovedbolig kun i generelle vendinger, disse bygninger tilstandsvurderes ikke.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

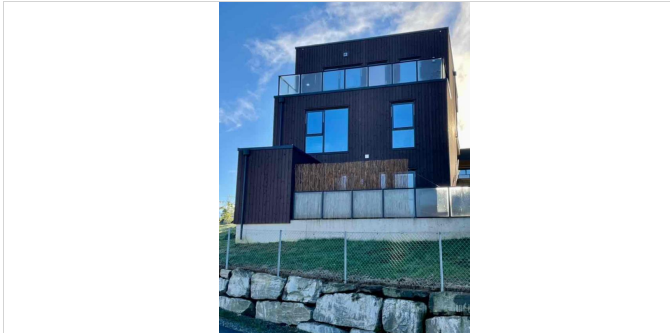


Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2021

Kommentar

Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen holder moderne god standard og har en praktisk planløsning.

Stuen er stor og åpen med god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til terrasse.

Kjøkkenet har moderne innredning fra Sigdal Kjøkken med god skapplass og stor kjøkkenøy med sitteplasser på en side, glatte hvitmalte og laminerte fronter, integrerte hvitevarer og fritthengende ventilator i stål.

Boligen har to badrom, ett i hvert av de nedre etasjene.

Badet i underetasjen har fliser og varme i gulv, på veggene er det malt strie og fliser i dusjen. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Badet i 1. etasjen er helfliset med varme i gulv. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og innredning med servant.

Boligen går over tre etasjer og består av gang/trapperom på 9 m², to soverom på 7 m² og 9,5 m², bad/vaskerom på 6,5 m², teknisk rom 2,5 m² og isolert sportsbod med utvendig adkomst på 5 m².

I 1. etasjen er det entré/trapperom på 13 m², to soverom på 7,5 m² og 13 m², badrom på 5 m².

I 2. etasjen er det stue/kjøkken med trapp på 41,5 m² og en bod med utvendig adkomst på 3 m².

Overflater i boligen er fliser og parkett på gulvene, på veggene og i himlingene er det malte plater.

Vedlikehold

Boligen er nesten ny.

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Taket er tekket med asfaltpapp/membran.

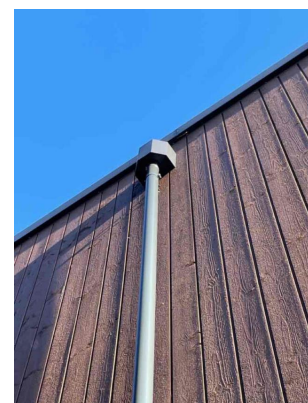
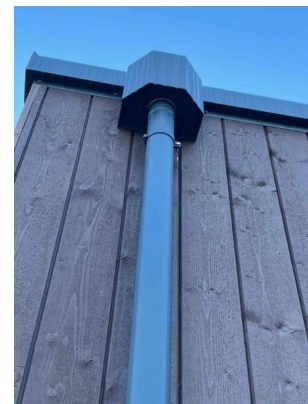
Taktekkingen var det ikke mulig å besiktige under befaringen, da det ikke var tilkomst.

Ytterligere undersøkelser anbefales.

Nedløp og beslag

TG 2

Nedløp og beslag er av stål.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak

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

Veggkonstruksjon

TG 1

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med stående og liggende panel.



Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Flatt tak oppført i konstruksjoner av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

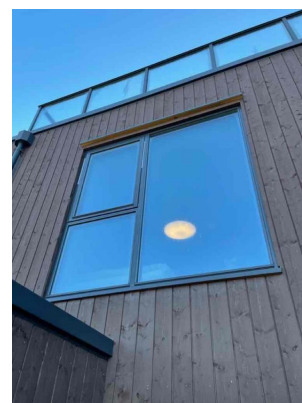
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Vinduer

! TG 1

Vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeperioden i trekarmen.

Tre av vinduene på nordsiden (ett i underetasjen og to i 1. etasjen) gikk noe skjevt i karm.



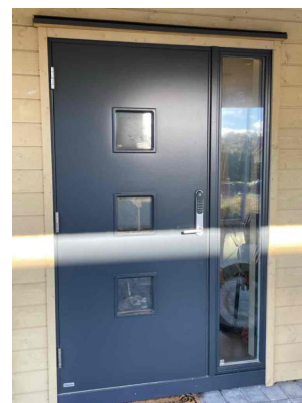
Dører

! TG 1

Malt ytterdør i trekarm.

Terrassedører med isolerglass fra byggeperioden i trekarmen.

Skyvedør med isolerglass fra byggeperioden i trekarmen.



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TC 1

Stor terrasse i betong med tremmegulv og rekkverk av stål og glass, på 18,5 m² utenfor underetasjen.

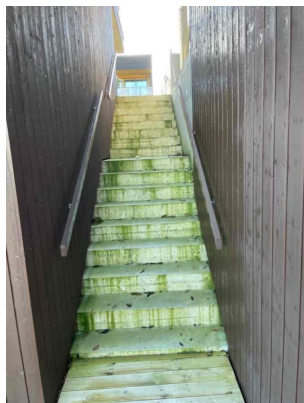
Altaner på begge sider av huset, i tre med rekkverk av stål og glass, på 12,5 m² og 15 m², med utgang fra stue/kjøkken i 2. etasjen.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Utvendige trapper av betong.



INNSENDIG

Overflater

TG 1

Overflater består av fliser og parkett på gulv, på vegger og i himlingene er det malte plater.

Det er stedvis enkelte mindre sår i overflater på vegger.

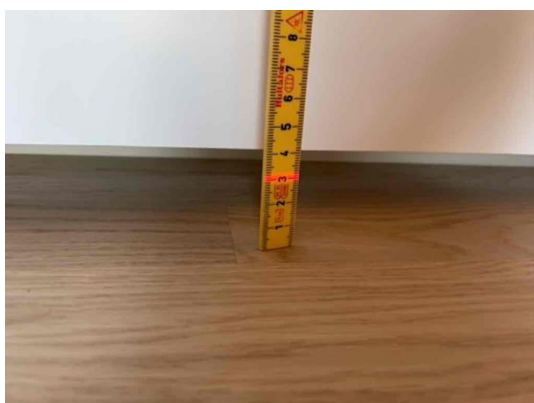


Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Bygningen har støpt plate på mark av betong.



Etasjeskillere mellom etasjene

TG 1

Bygningen har etasjeskiller i tre mellom etasjene.



Tilstandsrapport

Radon

TG 1

Boligen skal være bygget med radonsperre, dokumentasjon på dette forventes fra utbygger på befaringstidspunktet. Det ligger rør til radonfelle i teknisk rom.



Rom Under Terreng

TG 1

Gulv og vegger mot grunn av betong som er foret ut og kledd inn.

Det er en luke i vegg mot grunn i bad/vaskerom i underetasjen, ved inspeksjon i denne ble det ikke registrert noen tegn på fukt.



Pipe og ildsted

TG 1

Stålpipen med vedovn i stuen.

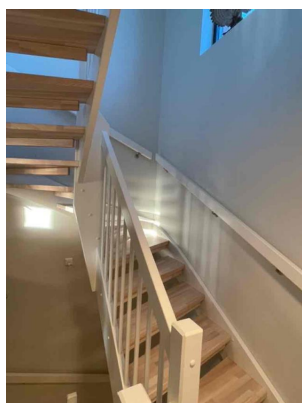
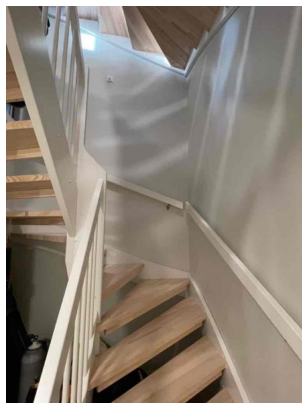


Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 1

Innvendige malte trapper av tre.

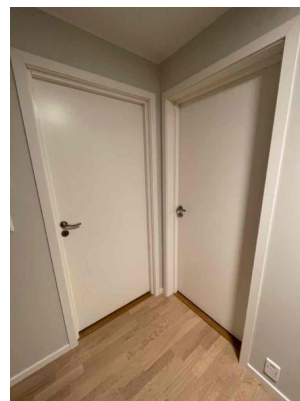
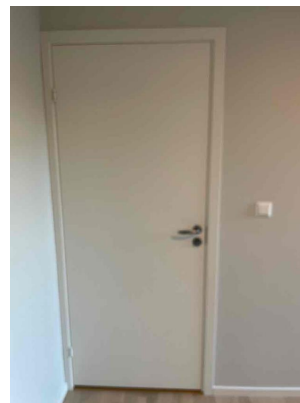


Innvendige dører

TG 1

Glatte malte innvendige dører i trekarmer.

Det ble registrert ett par små sår i det ene dørbladet til ett av soverommene i underetasjen.



VÅTROM

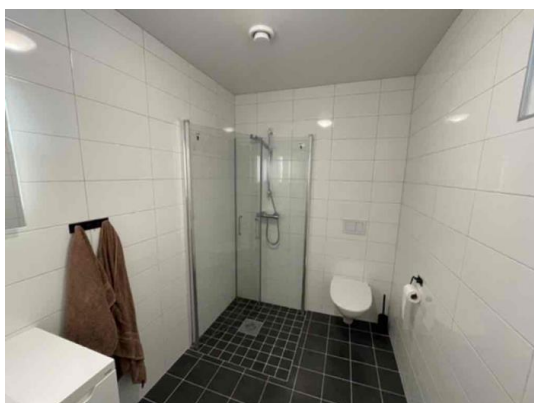
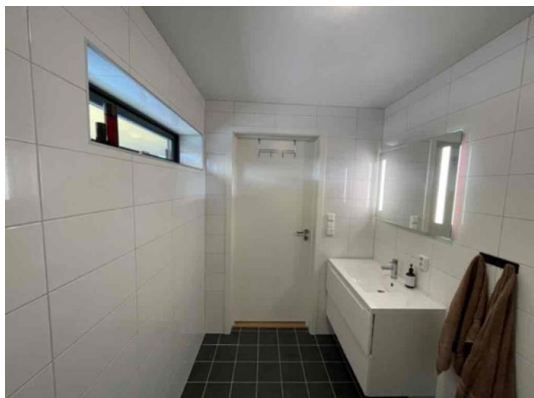
Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.



Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater på innvendige vegger har fliser, i innvendig tak er det malte plater.

Overflater Gulv

TG 1

Overflater på gulv består av fliser.



Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Sluket virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.



Sanitærutstyr og innredning TG 1

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og innredning med servant.

Ventilasjon TG 1

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

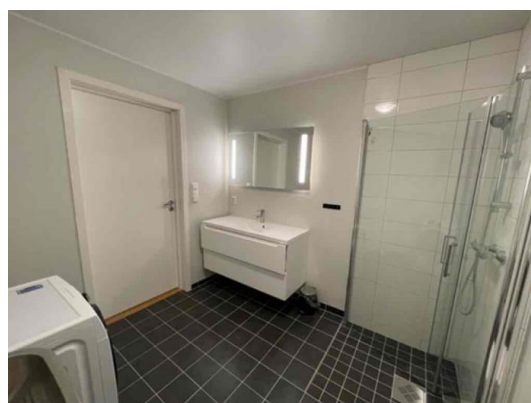


UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra byggeperioden og har normal bruksslitasje utfra alder.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaringen.



Overflater vegger og himling

TG 1

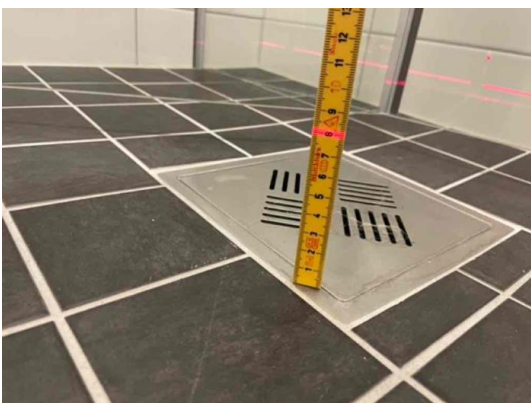
Overflater på innvendige vegger har malt strie med fliser i dusjen, i innvendig tak er det malte plater.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Overflater på gulv består av fliser.



Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluket virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, skyllekar i stål og opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.



Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 .ETASJE > STUE/KJØKKEN M. TRAPPEROM

Overflater og innredning

TG 1

Moderne kjøkkeninnredning fra Sigdal Kjøkken med god skaplass og stor kjøkkenøy med sitteplasser på en side, glatte hvitmalte og laminerte fronter, laminerte benkeplater, integrerte hvitevarer, nedfelt utslagsvask og fritthengede ventilator i stål.

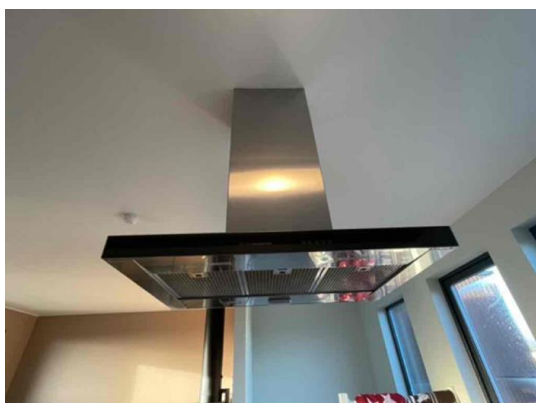
Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.



Avtrekk

TG 1

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

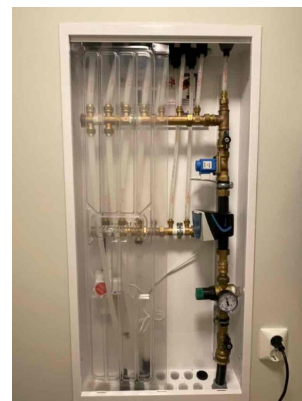


TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vannrør av plast i rør-i-rør system.



Avløpsrør

TG 1

Avløp i plast.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

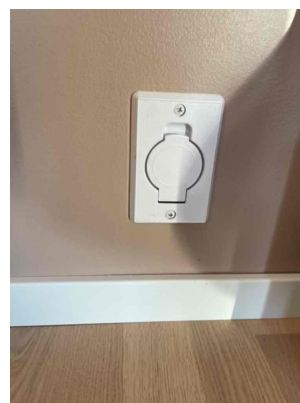
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.



Andre VVS-installasjoner

TG 1

Det er sentralstøvsuger i boligen.



Tilstandsrapport

Varmesentral

! TG 1

Elektriske varmekabler i i bad/vaskerommet i underetasjen, og i del av entré og baderommet i 1. etasjen.
Vedovn i stuen.



Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannsbereider på 200 liter fra byggeår, står i teknisk rom.



Elektrisk anlegg

! TG 1

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021
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? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Tilstandsrapport

Ja

4. 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?

Nei

5. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

9. 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?

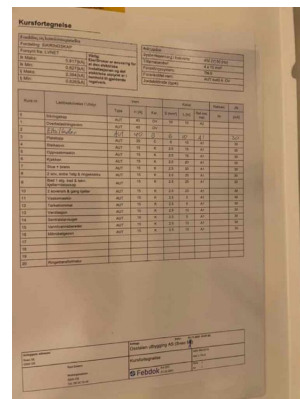
Nei

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

Ja

11. 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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

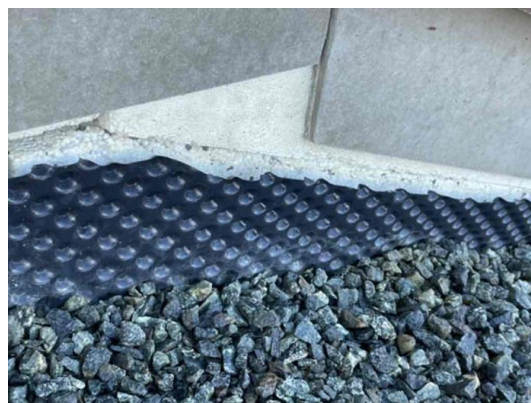
TG 1

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt utover normal elde og slitasje på bygningen under befaringen.

Drenering

TG 1

Det ble registrert at det ligger drensplate mellom tiliggende terreng og grunnmur under befaringen.



Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamenter og grunnmur av betong.



Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

! TG 1

Det er forstøtningsmurer av betong og natursteinsmurer.



Terrengforhold

! TG 1

Eiendommen ligger i skrånende terreng.



Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Det er vannledninger og avløpsledninger av plast inn til eiendommen fra kommunens tilknytningspunkter.

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?

Aralet 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. Arealen 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Underetasje	44	38	6	Gang/trapperom, 2 Soverom , Bad/vaskerom	Teknisk rom
1. Etasje	41	41	0	Entré/trapperom, 2 Soverom , Bad	
2 .Etasje	45	42	3	Stue/kjøkken m. trapperom	Isolert bod m. adkomst fra altan
Sum	130	121	9		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik fra tegninger på rominndeling i de nederste etasjene i forhold til hvordan boligen ble oppført.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Boligen ble oppført i 2021.

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
19.10.2022	Nils Sæther Mathisen	Takstmann
	Per Sigurd Skjeldal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	55	410		0	294.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sveo 5 A

Hjemmelshaver

Reiertsen Nathalie, Skjeldal Per Sigurd Tvedt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligområde med nyere boliger på Os.
Fra eiendommen er det fin utsikt mot omkringliggende fjell og utover nærområdet..

Fra eiendommen er det kort avstand ned til Os sentrum med alle sine butikker, serverings-, service- og kulturtilbud, og opp til Amfi Kjøpesenter.

Det er gangavstand til nærbutikk, skoler, barnehager og idrettsanlegg i nærområdet.

Det er fine turmuligheter i nærområdet, f.eks. inn i hesteløypen som ligger rett ved eiendommen, eller opp mot de omkringliggende fjellene.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning tilknyttet offentlig vann

Tilknytning avløp

Privat stikkledning tilknyttet offentlig avløp

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

Om tomten

Eiet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og belegningsstein på gårdsplassen og i inngangspartiet.
Hagen er opparbeidet med en stor treterrasse utenfor underetasjen, noe grus, prydbusker og plener.

Parkering på gårdsplassen, med ladepunkt for elbil.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av enebolig som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og bindingsverk som er kledd med stående og liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, flatt tak av trekonstruksjoner som er tekket med asfaltapp/membran.

Siste hjemmelsovergang

År

2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	18.10.2022	Situasjonskart hentet fra Bjørnafjorden Kommune sine opplysninger på nett.	Ingen	0	Nei
Egne observasjoner	19.10.2022		Ingen	0	Nei
Eiendomsverdi.no	18.10.2022	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Ingen	0	Nei
Megler		Megler har bidratt med enkle opplysninger og tegninger på boligen	Ingen	0	Nei
Tegninger		Fremvist for takstmann	Ingen	0	Nei
Eier	19.10.2022	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

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/personvernerklæring/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/OG8243>

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