

Tilstandsrapport

📍 Faråsen 6 , 3728 SKIEN

📖 SKIEN kommune

Gnr. 216, Bnr. 350

Areal (BRA): Enebolig 294 m², Garasje 44 m², Bod 4 m²



Befaringsdato: 05.10.2022

Rapportdato: 30.11.2022

Oppdragsnr: 19188-1169

Referansenummer: QP1572

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert takstmann: Jørn T. Hansen



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.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn. Alle takstmenn tilsluttet Takstforum-telemark AS har lang erfaring fra bransjen. Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

- *Landbruk.
- *Næring.
- *Bolig
- *Skjønn.
- *Skade.



Jørn T. Hansen

Jørn T. Hansen
Uavhengig Takstmann
30.11.2022 | SKIEN

Takstforum Telemark AS

Porsgrunnsvegen 188
35 12 26 60

Rapportansvarlig

Jørn T. Hansen
Uavhengig Takstmann
jorn@takstforum-telemark.no
911 65 205

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig fra 1988. Garasje fra 2002. Bod i hage.
Bygd på fjell/sprengstein i følge tidligere rapport.
Lettklinkerblokker i grunnmur.
Vegger i bindingsverk er kledd med stående og liggende kledning.
Takstein fra byggeår.
Det er gjort oppgraderinger i 2010-12 innvendig.
Bad i 2 etasje fra 2021.

Enebolig - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 1988.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og boddører.
Malte balkongdører i tre.
Dør til vaskerom fra 2012.
Veranda utenfor kjøkken med spaltegulv og underliggende beslag.
Platting og veranda i 1 etasje er under oppbygging befaringsdagen.
Veranda i 2 etasje mot nord.
Utvendig trapp mot nord. Enkel trapp i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu.
Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.
Gulvet i kjeller har laminat. Veggene har plater.
Støpte gulv i underetasje og garasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.
Boligen har furu trapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Dusjhjørne med glassdør. Innredning med vaske og veggmontert wc.
Det er ikke fall mot dusjnise og ingen oppkant ved dør.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Yttervegg og vaskerom mot dusjhjørne.

Vaskerom underetasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har mdf panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
10 mm fall til sluk og oppkant under dører.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har utslagsvask i benkeplate, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 1 etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
20 mm fall til sluk og oppkant under dør.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.

Bad 2 etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er ikke fall på badegulv med sluk under badekar.
20 mm fall fra dør til sluk i inn glasset dusjhjørne.
Opp kant under dør.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Kjøkkenet i eik fremstår med liten bruksslitasje og er i god stand. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Wc og vask. Tapet på vegg og flislagt gulv.

Badstue er brukt som bod og var fullstabelt. Flis på gulv og panel på vegger, himlinger og på sittebenker. Badstuedør i glass og badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vvs fra byggeår. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget. Nye vannrør og vannskap til bad i 2 etasje. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Står i garderobeskap med sluk i underetasje. Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg. Kontrollert i 2016 med risikovurdering og samsvarserklæring. Røykvarsler og brannsluknings apparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser. Sand og leire i følge eier. Det er ny drenering under terrasse og mot garasje i følge eier. Ikke besiktiget. Utført som egeninnsats. Garasje ligger 25 cm lavere enn gulv i bolig. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Skrånende tomt. Det er laget fall fra grunnmur under terrasse i følge eier.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	105	100	5
2 Etasje	77	77	0
Underetasje	112	58	54
Sum	294	235	59
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	44	0	44
Sum	44	0	44
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	4	4	0
Sum	4	4	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

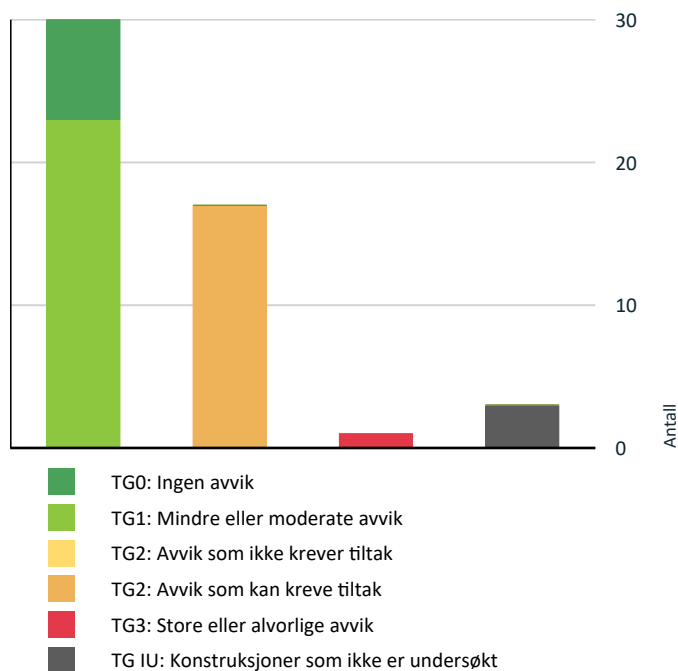
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

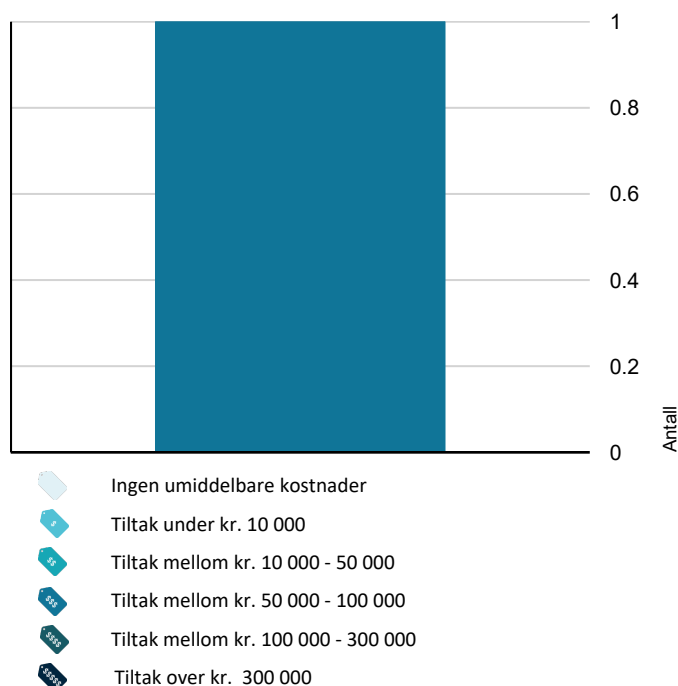
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Netlonrør til lufting er montert i gesims.



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)



Våtrom > Fukt i tilleggende konstruksjoner > Bad

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Liten luftespalte, men ingen musebånd.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Manglende spalte på ca 6 mm mellom vindusbelistning og vannbrett.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.
Det er avvik:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Behov for skraping og maling av rekkverk. Ubehandlet spaltegulv.
Skjøter på spaltegulv i 1 etasje er ikke fordelt.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:
Sprekk i støpt plate foran garasje.
Lettklinkerblokker er ikke pusset på vegg eller åpninger.

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

Det er avvik:
Furugulv på kjøkken har slitasje.
Det er gjenstående arbeider i boder og i garderober.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:
Peis på kjøkken er punktert i følge eier.

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

Det er avvik:
Ingen skinne under baderomsplater i våtsonen.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Lite fall på gulv, men vann renner mot sluk.
Rørgjennomføringer i gulv under vask.

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

Det er avvik:
Knirk i gulv.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Drenering - 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:
Grunnmurer har manglende avslutninger og er stedvis ikke pusset.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1988

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Takstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

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.

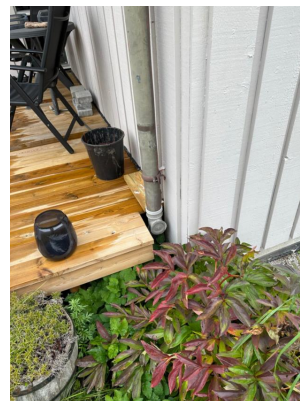
Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål fra 1988.



Ingen snøfangere på tak.



Nedløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

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

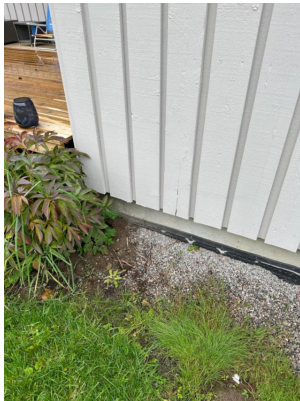
Det anbefales å montere snøfangere.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Sprekker i enkelte kledningsbord.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Liten luftespalte, men ingen musebånd.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ved omkledning bør det krysslektes og monteres musebånd bak kledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Netlonrør til lufting er montert i gesims.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Kledning er montert ned på vann brett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Manglende spalte på ca 6 mm mellom vindusbelistning og vannbrett.

Tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Jevnlig vedlikehold må regnes med.

Tilstandsrapport

Dører

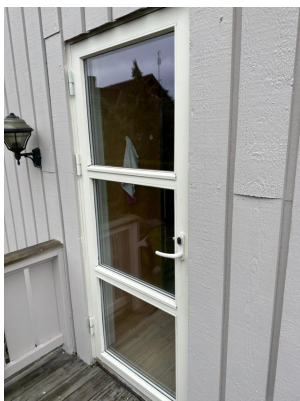
TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør og boddører. Malte balkongdører i tre.

Dør til vaskerom fra 2012.



Dør til vaskerom.



Terrassedør ved kjøkken.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Veranda utenfor kjøkken med spaltegulv og underliggende beslag.

Platting og veranda i 1 etasje.

Veranda i 2 etasje mot nord.



Store åpninger i rekkverk.



Veranda mot øst.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Behov for skraping og maling av rekkverk. Ubehandlet spaltegulv. Skjøter på spaltegulv i 1 etasje er ikke fordelt.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

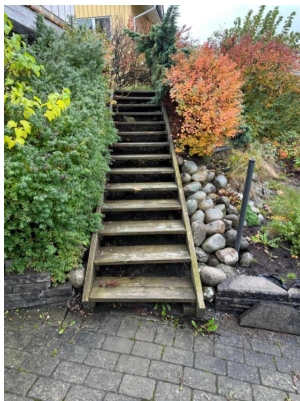
Anbefaler å lage mindre åpninger i rekkverk i 2 etasje.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 1

Utvendig trapp mot nord.
Enkel trapp i treverk.



Trapp i treverk.

Andre utvendige forhold

TG 2

Garasje i underetasje.
Leddport med portåpner. Boddør.
Innerdør fra boligen.



Garasje i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i støpt plate foran garasje.
Lettklinkerblokker er ikke pusset på vegg eller åpninger.

Tiltak

- Tiltak:

Fungerer med dagens tilstand.

INNENDIG

Overflater

TG 2

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har tapet og trepanel. Innvendige tak har trepanel.



Bod vegg mot bad i 2 etasje er ikke ferdig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Furugulv på kjøkken har slitasje.
Det er gjenstående arbeider i boder og i garderober.

Tiltak

- Tiltak:

Sliping av kjøkkengulv bør vurderes.
Ferdigstille gjenstående arbeider.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støpte gulv i underetasje og garasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Målt i hele rommet:

14 mm skjevhet på gulv i loftstue og 8 mm på soverom mot vest.
1 etasje med 14 mm skjevhet i spisestue og 8 mm på kjøkkengulv.
Underetasje har 10 mm i trapperom og 8 mm i bod mot vest.

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.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har elementpipe, vedovn og peis med innsats.



Vedovn i stue.



Peis på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Peis på kjøkken er punktert i følge eier.

Tiltak

- Tiltak:

Peis bør skiftes.

Rom Under Terreng

TG 1

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Bunnsvil lå åpen i del av vegg. Hammerelektrode i bunnsvill er brukt og det er ikke påvist avvik i konstruksjonen. 13 vektprosent ble målt.



Fuktmåling med hammer elektroder.

Innvendige trapper

TG 1

Boligen har furu trapper.



Innvendig trapp.



Innvendig trapp.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

! TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



Innvendige dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Bad 1 etasje

Alder: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

! TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Alder: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen skinne under baderomsplater i våtsonen.

Tiltak

- Tiltak:

Det skal være skinne under baderomsplater i våtsonen i følge monteringsanvisning.

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Varmekabler
20 mm fall til sluk og oppkant på 35 mm under dør.

Alder: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.



Innredning på bad.

Alder: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.



Avtrekk på vegg.

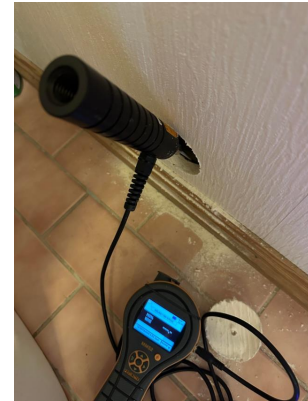
Alder: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i vegg.

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Membran bad 2 etasje type :Schonox AB . Det er utført kontroll av sekundær person følge faglig firma Borgersen Bygg AS i følge eier.



Bad 2 etasje.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 0

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downligths.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke fall på badegulv med sluk under badekar. 20 mm fall fra dør til sluk i inn glasset dusjhjørne. Opp kant under dør på 35mm.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Det er plastsluk. og ukjent tettesjikt/membran.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 0

Det er elektrisk styrt vifte.



Elektrisk avtrekk.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 0

Fuktmåling i svill i vegg mot bad(åpen vegg som ikke er ferdigstilt) er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i vegg mot dusj.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Vaskerom

Alder: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater og våtromstapet/belegg. Taket har mdf panel.

Alder: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Alder: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Lite fall på gulv, men vann renner mot sluk.
Rørgjennomføringer i gulv under vask.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk.

Alder: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har utslagsvask i benkeplate, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Dusjhjørne.

Alder: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Alder: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Yttervegger og bad mot dusjhjørne.

UNDERETASJE > BAD

Generell

TG 3

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Dusjhjørnemed glassdør. Innredning med vaske og veggmontert wc.
Det er ikke fall mot dusjnise og ingen oppkant ved dør.



Bad

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

TG er satt på grunnlag av at badet ikke er i henhold til dagens forskrifter og har utgått på anbefalt brukstid.

Sintef Byggforsk:

Vannpåkjenningene på vegger og gulv varierer mye, avhengig av hvor ofte og hvordan badet brukes. Det er også stor forskjell på vannpåkjenningene der det er dusjkabinett i forhold til der det dusjes direkte mot vegger og gulv. Generelt har påkjenningene økt de siste tiårene på grunn av dusjing direkte på gulv og vegger og hyppigere og mer langvarig dusjing. Selv om de tekniske løsningene er utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk, særlig hvis bruken innebærer daglig direkte vannsprut på gulv og vegger.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Yttervegg og vaskerom mot dusjhjørne.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og micro. Kjøkken i eik fremstår med liten bruksslitasje og er i god stand.



Kjøkken



Kjøkken

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Knirk i gulv.

Tiltak

- Tiltak:

Utbedring etter eget behov.

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk over ovn.

SPESIALROM

1 ETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Wc og vask.

Tapet på vegg og flislagt gulv.



Wc rom

Vurdering av avvik:

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

Bom i enkelte gulvfliser.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Fliser ligger på plass i dag, men utbedringer på et senere tidspunkt kan ikke utelukkes

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Flis på gulv og panel på vegger, himlinger og på sittebenker.
Badstuedør i glass og badstueovn.



Badstue med glassdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Vannledninger - 2

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) på bad i 2 etasje. De er besiktiget i rørskap.



Vannskap.

Alder: 2021

Kilde: Eier

Avløpsrør

! TG 2

Vvs fra byggeår. Vvs er delvis skjult og lite besiktiget

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.



Ventil i vegg.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Står i garderobeskap med sluk i underetasje.



Vvtank på 200 liter.

Alder: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

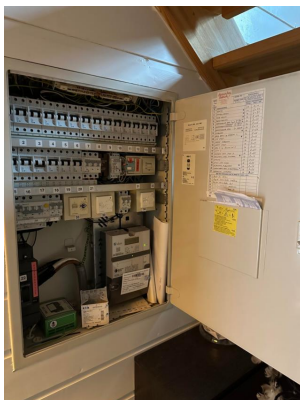
! TG 1

Automatsikringer og skjult elektrisk anlegg.

Kontrollert i 2016 med risikovurdering og samsvarserklæring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Sikringskap.

Branntekniske forhold

! TG 0

Røykvarsler og brannsluknings apparat.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Røykvarsler.



Brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Tilstandsrapport

Drenering

! TG 1

Det er ny drenering under terrasse og mot garasje i følge eier. Ikke besiktiget. Utført som egeninnsats. Garasje ligger 25 cm lavere enn gulv i bolig.

Alder: 2022

Kilde: Eier

Drenering - 2

! TG 2

Drenering rundt resten av boligen er fra 1988. Platon plater på grunnmur.



Ny topplist på Platon plater.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmurer har manglende avslutninger og er stedvis ikke pusset.

Tiltak

- Tiltak:

Puss og maling bør regnes med.

Terrengforhold

! TG 1

Skrånende tomt. Det er laget fall fra grunnmur under terrasse i følge eier.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
2002

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Garasje fra 2002. Støpt gulv i garasje.

Fabrikkfremtilte takstoler og plassbygget takverk.

Stående kledning og takstein med gavlstien. Manglende beslag på vindskier nedenfor gavlstien.

Takrenner er montert.

Mose på tak.

Bod dør har behov for vedlikehold.

Leddport med port åpner.

Garasje var fullstabelt og lite besiktiget.

Bod



Byggeår

Kommentar

Byggeår ukjent.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod/lekestue i hage.

Stående kledning og takstein. Manglende beslag nederst på vindskier.

Svertesopp på kledning bør vaskes. Mose på takstein.

Maling og vedlikehold bør regnes med.

Gjenstående innvendig belistning.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	105	100	5	Trapperom , Stue , Spisestue , Kjøkken , Gang , Wc , Bad , Soverom	Garderobe
2 Etasje	77	77	0	Trapperom , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad	Bod
Underetasje	112	58	54	Vindfang , Trapperom , Gang , Vaskerom , Bad , Badstue , Gang 2	Garasje /bod, Bod
Sum	294	235	59		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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?

Kommentar: Nytt bad i 2 etasje.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	44	0	44		Garasje , Bod
Sum	44	0	44		

Kommentar

Det er laget et gulv i boddell og areal er nå ikke målbart.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	4	4	0		
Sum	4	4	0		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
05.10.2022	Jørn T. Hansen	Takstmann
	Adrian Botea	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	216	350		0	818.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Faråsen 6

Hjemmelshaver

Botea Adrian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig veg

Tilknytning vann

Offentlig vann

Tilknytning avløp

Offentlig avløp

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende opparbeidet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
4 400 000	2021	Skifteoppgjør ved samlivsbrudd

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	05.10.2022		Fremvist	0	Nei
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Meglerpakke			Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. 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.

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 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner 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/QP1572>

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