

Tilstandsrapport

📍 Kongerødvegen 44 A, 3737 SKIEN

📖 SKIEN kommune

gnr. 223, bnr. 377

Andelsnummer 47

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 78 m²



Befaringsdato: 12.10.2023

Rapportdato: 12.10.2023

Oppdragsnr.: 18820-1084

Referansenummer: UX1274

Autorisert foretak: Vegheim Taksering og Bygg AS



Gyldig rapport
12.10.2023

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.

Rapportansvarlig

Ole Erik Vegheim
Uavhengig Takstingeniør
vib-ve@online.no
958 29 620

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, vegger i betong og teglstein, betong i etasjeskiller og saltak med plassbygde sperrer og dragere tekket med dobbelkrum betongtakstein.

Asfalterte parkeringsplasser og gangveier, betongheller foran overbygd inngangsparti, opparbeidet med plen, prydbusker, hekkplanter og naturtomt med uteplasser og lekeplasser i nærheten.

Innglasset balkong fra 1996 med tregulv og teppe, vegger med kledninger og skyvevinduer og himling med stålplater.

Boligen har en god planløsning med normal standard og er påkostet i senere år.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige overflater har normal værslitasje og er godt vedlikeholdt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater er malt og fornyet i senere år, men har stedvis behov for noe vedlikehold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet ble fornyet av borettslaget i 2018 med arbeider som er utført av faglærte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning og hvitevarer har normal slitasje, men eldre overskaper trenger fornyelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner har ingen synlige feil/mangler og fungerer bra, ifølge eier.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er pent opparbeidet og beplantet.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
3.Etasje	78	69	9
Sum	78	69	9

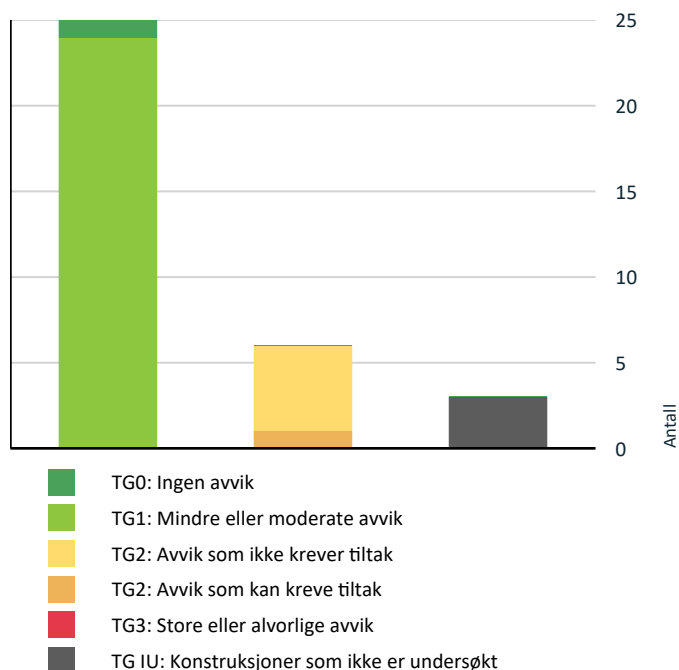
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

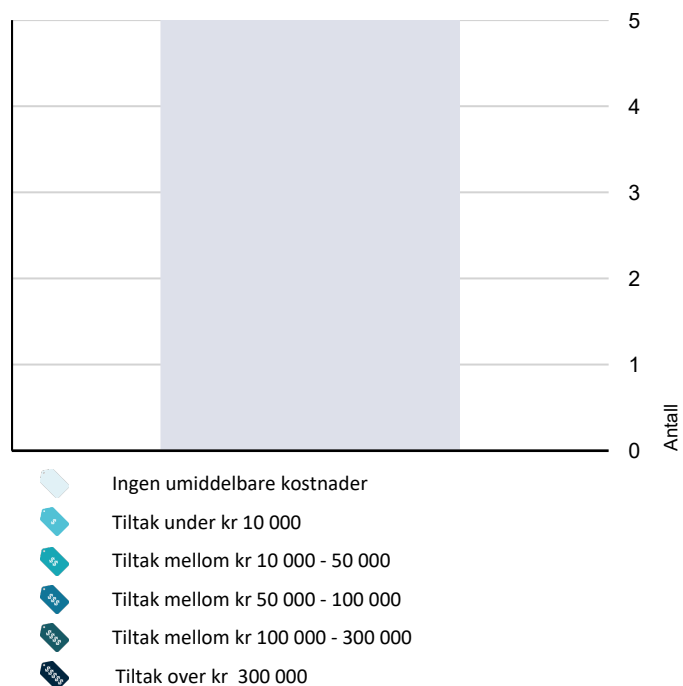
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! 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.

Takkonstruksjonen er ikke inspisert på loft.



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe og ildsted fungerer bra, ifølge eier.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Laminatgulver har stedvis noe slitasje og oppsvulmende skjøter og vegger har noen oppheng hull.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Mindre saltutslag langs yttervegger.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

TG2 for eldre overskaper på grunn av alder.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmurene har noen utvendige avflassing.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar
Ifølge eiendomsdata.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har en god planløsning med normal standard.

Vedlikehold
Boligen er påkostet i senere år og er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Baderom ble oppgradert av borettslaget inkludert røropplegg og ventilasjonsanlegg
2017	Modernisering	Montert ventilasjonsanlegg
2012	Modernisering	Fornyhet deler av kjøkkeninnredning
2012	Modernisering	Fornyhet og malt innvendige overflater i ca 2012
2012	Modernisering	Fornyhet vinduer, inngangsdør og balkongdør

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Tekket med dobbelkrum betongtakstein som er fornyet i senere år, begrenset kontrollert fra bakkenivå.

Nedløp og beslag

! TG 1

Takrenner og nedløp i plastbelagt stål, malte vindskier med beslag og snøfangere/stigetrinn i stål som er fornyet i senere år.

Veggkonstruksjon

! TG 1

Yttervegger i betong som er forblendet med teglstein, antatt isolert etter byggeårets krav.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Saltak antatt av plassbygde sperrer og dragere, undertak med rupaneler og tette gesimser med naturlig ventilering på loft.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Takkonstruksjonen er ikke inspisert på loft.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

! TG 1

Fabrikkmalte vinduer med isolerglass som ble fornyet i 2012 og skyvevinduer i verandastue i aluminium med enkle glass fra 1996.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

! TG 1

Tett malt inngangsdør med kodelås fra 2012, balkongdør med 3 lags isolerglass fra 2012 og felles inngangsdør i aluminium med ringeanlegg og døråpner fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Innglasset balkong med tregulv og teppe, vegger med kledninger og skyvevinduer og himling med stålplater.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Andre utvendige forhold

! TG 1

Asfalterte parkeringsplasser og gangveier, betongheller foran overbygg inngangsparti, opparbeidet med plen, prydbusker, hekkplanter og naturtomt med uteplasser og lekeplasser i nærheten.

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Tilstandsrapport

Gulver med laminat fra senere år, vegger med malte tapeter, plater, betong og mdf plater, fliser over kjøkkenbenker, fliser på pipe og brannmur og himlinger med malte plater og betong. De fleste overflatene har normal slitasje og er malt/fornyet i senere år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Laminatgulver har stedvis noe slitasje og oppsvulmende skjøter og vegger har noen opphenghull.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer bra med dette avviket, men trenger oppgraderinger på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekker i etasjeskiller fra byggeår, gulvene er innkledd og har ingen mulighet for kontroll.

Radon

Det var ikke krav om radonsperre ved byggeåret.

Pipe og ildsted

Pipe i teglstein fra byggeår som er helbeslått over tak i senere år og vedovn i stue med fliser foran fra senere år.

Pipe og ildsted er kontrollert og godkjent av brann/feievesen i senere år og har ingen synlige feil/mangler.

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted fungerer bra, ifølge eier.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Bør kontrolleres av brann/feievesen.

Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt da yttervegger er i mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Mindre saltutslag langs yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fungerer bra med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Innvendige trapper i betong med rekkverk på 1 side fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Fungerer bra med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører

Innvendige malte dører fra byggeår, senere år som er malt i senere år.

Andre innvendige forhold

Plassbygde skaper på soverom med hyller i entre og boder.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet ble pusset opp av faglærte i regi av borettslaget i ca 2018, dokumentasjon og kontrollerklæringer over utførte arbeider ligger i boligmappe.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger

Overflater vegger og himling

Vegger har fliser med membraner under og himling med malte plater, Overflatene har normal slitasje med arbeider som er fagmessig utført og det ble ikke målt unormal fuktighet ved befaringen.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv

Gulvet har fliser med varmekabler og sluk i nedsenket dusjnisse og i vaskenisje med synlig membran under klemring, det er brukt smøremembraner under fliser og mansjetter rundt rørgjennomføringer. Gulvet har normal bruksslitasje med arbeider som er fagmessig utført og det ble ikke målt unormal fuktighet ved befaringen.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er smøremembraner under fliser og mansjetter i sluk og rundt gjennomføringer.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Heldekkende servant med skuffer, speilskap med lys, vegghengt toalett, dusjnise med foldevegger, opplegg for vaskemaskin i egen nisse med skyvedørsfront og fordelingsskap med rør i rør system.

Årstall: 2019 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Ventilasjon

! TG 1

Lufting via ventil i himling til ventilasjonsanlegg og luftespalte under dør.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da vegg mot tilstøtende rom er i betong.

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Innredning fra senere år med laminerte skrog og benkeplater, slette MDF fronter og det medfølger frittstående oppvaskmaskin og komfyr. Det er noen eldre overskaper fra 1970 tallet som er malt i senere år. Det er montert komfyrvakt og vannalarm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

TG2 for eldre overskaper på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Fungerer bra med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk

! TG 1

Ventilator via balansert ventilasjonsanlegg fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Alt av innvendige vannrør har rør i rør system med fordelingsskap på baderom.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør i plast og soil som ble fornyet i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er montert Flexit ventilasjonsanlegg med base i teknisk rom og ventiler i alle rom som ble fornyet i 2018. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann, men fungerer bra, ifølge eier.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

! TG 1

Felles varmtvannsberedere i kjeller fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

! TG 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap i yttergang har 10 kurser med automatsikringer som ble fornyet i 2018 med strømmåler fra 2017. Anlegget er ikke kontrollert av takstmann, men fungerer bra, ifølge eier og det ligger samsvarserklæringer på boligmappa.no.

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

Branntekniske forhold

! TG 1

Tilstandsrapport

Det er montert husbrannslange under kjøkkenbenk og røykvarsler på soverom.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG IU

Antatt byggegrunn av fjell og oppfylte masser fra byggeår.

Drenering

! TG IU

Ukjent drenering og fuktsikring rundt grunnmurer.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmurer i betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Grunnmurene har noen utvendige avflassing.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Grunnmurene har behov for noe vedlikehold.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Terrengforhold

! TG 1

Pent opparbeidet flat og lett skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Vanninntak i plast med stoppekran og avløp ut i soil som er tilknyttet offentlig nett.

Årstall: 2019

Kilde: Andre opplysninger

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3.Etasje	78	69	9	Entré , 2 Soverom , Bad/wc/vaskerom , Stue/spisestue , Kjøkken	Teknisk rom/bod , Verandastue
Sum	78	69	9		

Kommentar

Det medfølger 2 boder i kjeller på 2m2 og 7m2 og bod på loft på 5m2, bod på loft er ikke innsisert og fellesarealer er ikke oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2023	Ole Erik Vegheim	Takstingeniør
	Tommy Godejord	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3807 SKIEN	223	377	0	0	37811 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kongerødvegen 44 A

Hjemmelshaver

Klyve 2 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
0301/KLYVE 2 BORETTSLAG	948496909	0301		Tommy Godejord

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

47

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Solrik beliggenhet i Kongerødvegen med kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og dagligvarebutikker med gode bussforbindelser til Skien og Porsgrunn sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidet og beplantet felles eiet tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

År

1965

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt	12.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Megler	03.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eier	12.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Teknisk etat	12.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	12.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	12.10.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått	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 konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UX1274>

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