

Tilstandsrapport

📍 Krintovegen 39. Lifjell

📖 Bø i Telemark.

Gnr 18. Bnr 164.

Areal (BRA) Fritidsbolig 44 m²



Befaringsdato: 10.06.2023

Rapportdato: 13.06.2023

Oppdragsnr.: 18-164 30.122022

RAPPORTANSVARLIG:

Sør-øst taksering A/S, 3800 Bø i Telemark

E-post: sor-ost@taksering.org / Mobil: 90749270 / Org Nr 929871316



Skann QR kode for kontroll av gyldigheten til rapporten


SØR-ØST TAKSERING A/S

Dette trenger du vite om Tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes av 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.

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 en 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

Dette trenger du 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

Byggningsakkyndige ser for eksempel ikke på (med mindre det er beskrevet i rapporten)

- Vanlig slitasje og normal vedlikeholds tilstand, 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.
- Planløsning, bygningens innredning, løsere slik som hvitevarer, utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg, bygningens estetikk.
- 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)

Dette trenger du vite om Tilstandsrapporten

Tilstand



Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer TG 0, i tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse



Tilstandsgrad 1: Svake symptomer TG 1, 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: Middelskraftige symptomer TG 2. 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: Kraftige symptomer TG 3 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 (også sammenbrudd og total funksjonssvikt).



Tilstandsgrad IU: Ikke undersøkt TG IU eller ikke tilgjengelig for undersøkelse. Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



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

Type:

Byggeår fritidsbolig 1986

Kjøkken:

Innredning med glatte fronter i hvit farge.
Benkeplate i tre med Nedfelt kjøkkenvask med tilhørende armatur.

Oppstillingsplass:

Det er oppstillingsplass til bil rett ved hytta, eventuelt gjeste parkering

Veranda/balkong:

Denne er på ca 6m² totalt.
Gulv og rekkverk er av tre.

Tilkomst:

Det er kommunal vei frem til lifjell toppen, derfra er det privat vei til fritidsboligen.

Ildsted/oppvarming:

vedovn plassert i stue.
Varmtvannstank er drevet av strøm.
Det er varmeovner drevet av strøm rundt om i boligen med lokal termostat-regulering, og via app styrt.

DB/støymålinger:

Det er ikke foretatt akustikk/DB/støymålinger i bolig eller utenfor.

Universell utforming:

Det er ikke foretatt evaluering av universell utforming av boligen.

Bad:

Bad regnes som Våtrom, bad har belegg på gulv og på vegger er det panel.
Badet har innredning med servant, dusj og toalett.

Tekniske installasjoner:

El-sikringskap står i bod.
Varmtvannstanken er under kjøkken benk.
Hovedstengekran er på badet benk.

Lovlighet:

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente, og bygg meldte tegninger fra kommunen, som samsvarer med bygget per dag dato.
Det foreligger førebels ferdig attest fra kommunen i 1986.

Grunnforhold:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser eller geologiske undersøkelser.

VA:

vann og avløp er kommunalt i dette området, Det er ikke foretatt vann prøver/analyse av vannet.
Det er kobberrør rør rundt om i boligen.
Inntakrør er 32 mm pe/plast rør.
Ut rør er 110mm pvc/plastrør

Radon:

Det er ikke utført radon målinger i eller utenfor bolig.

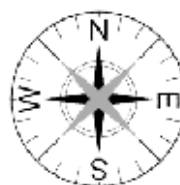
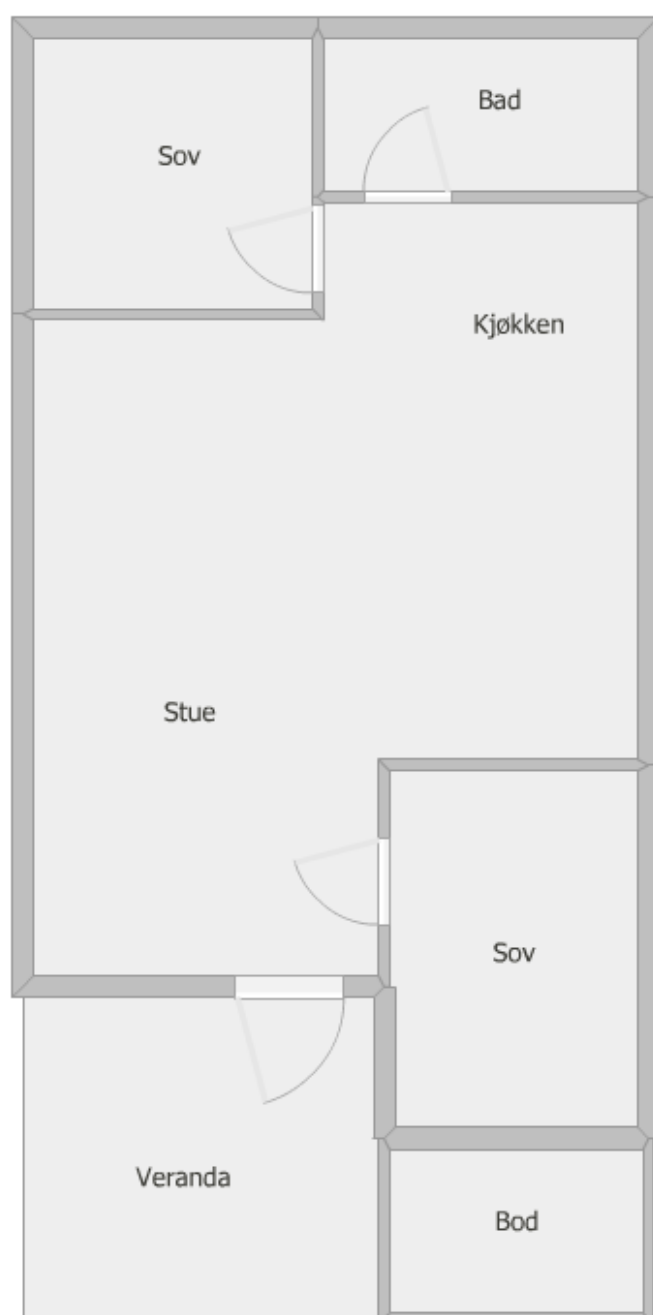
Termografering:

Det er ikke foretatt termografering av boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Rominndeling:

Tegningen er kun for å visualisere hvordan rom er i forhold til hverandre. Det er ikke målsatt tegning.



Beskrivelse av eiendommen

Bruksareal BRA M ²					
Etasje	Total	P-Rom	S-Rom	Primærareal (P-Rom)	Sekundærareal (S-Rom)
ETG	44	42	2	Stue, kjøkken, Sov, Sov, Bad	Bod
Sum	44	42	2		

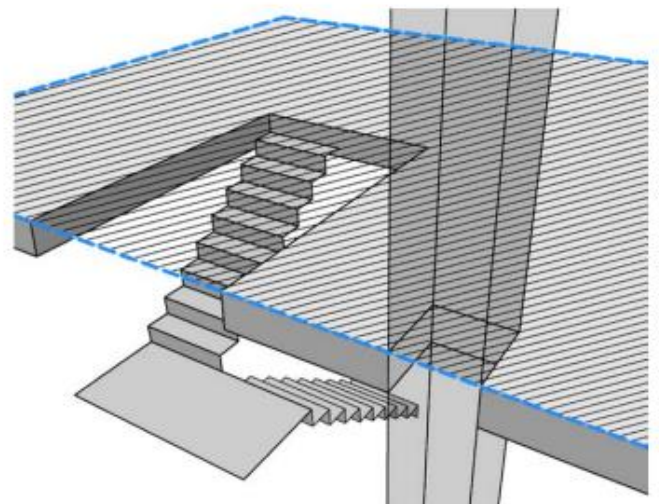
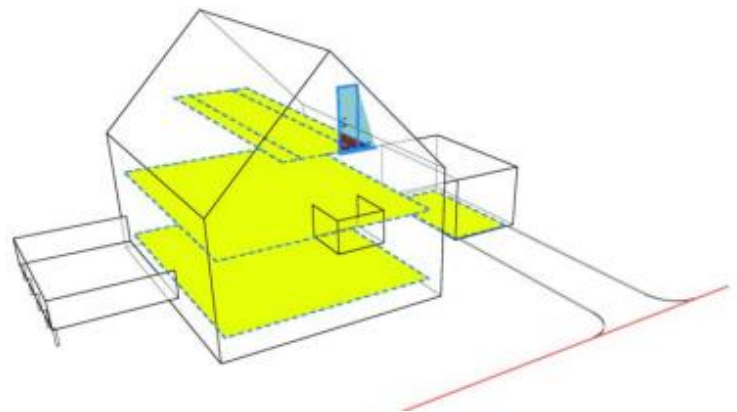
Tilleggs areal som ikke er med på
bruksareal.
Veranda på ca 6m² til sammen.

Info rundt P-rom og S-rom: sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordelingen av P-ROM / S-ROM
og BRA er basert på retningslinjene
takstbransjens retningslinjer for
arealmåling og NS3600 og NS3940.
Alle m² er avrundet til nærmeste hele
m² uten desimal.

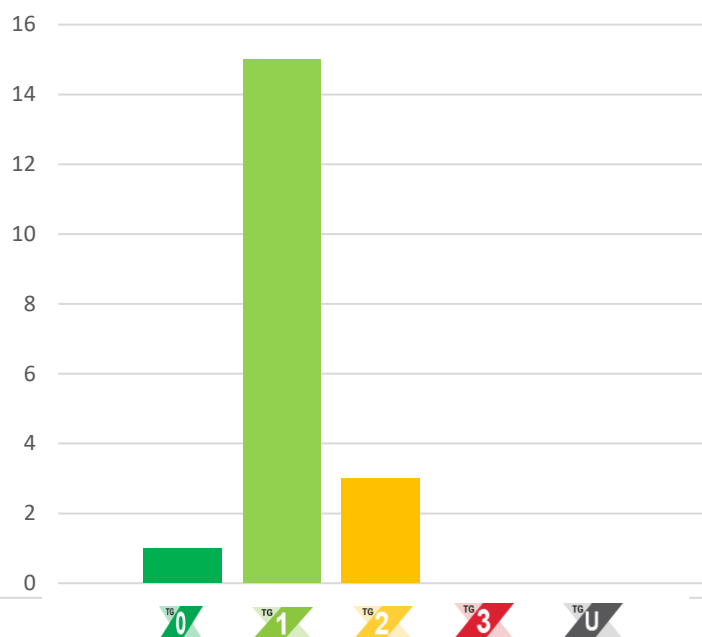
Det er bruken av rommene på
befaringstidspunktet som avgjør om
rommene defineres som P-ROM eller
S-ROM.

Dette betyr at rommet både kan være
i strid med byggeteknisk forskrift og
mangle godkjenning i kommunen for
den aktuelle bruken, uten at dette får
betydning for den bygningssakyndiges
valg.



SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

TILSTANDSGRADER



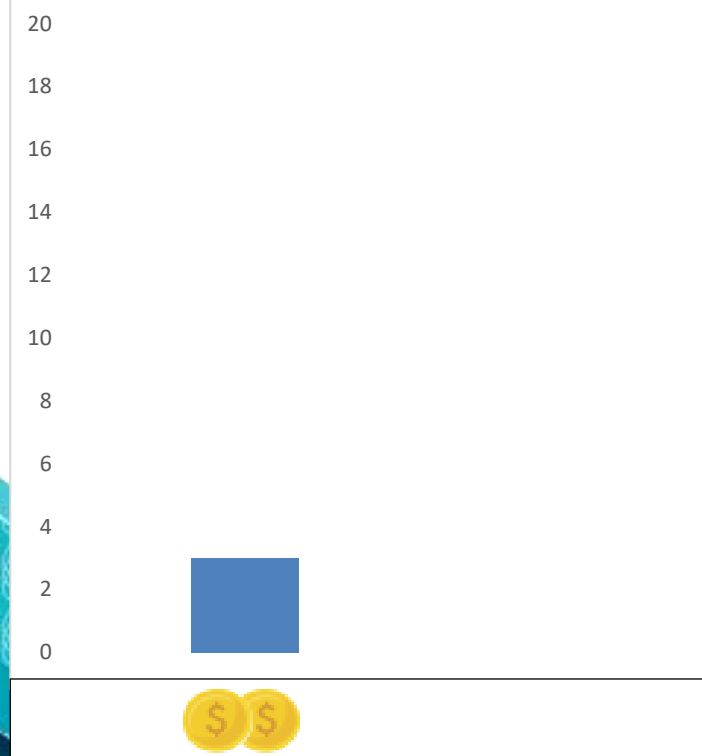
Her er oversikt over antall tilstandsgrader og hvor mange boligen har.

TG 2

Bad:
Fundament:
Yttervegg:

TG U

Utbedringskostnader



Her er det ca sjablongmessige kostnader vist i søylen, for å få TG2 eller TG3 tilbake i stand som TG1 eller bedre. Vedlikeholds kostnader er ikke tatt med.



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 300000

Tilstandsrapport

Dører:

TG 1

Vurdering:

- Dører er fra byggeår, utgangsdør er nyere.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt med stikkontroll med fuktmåler. Det er ikke revet opp noe for å komme dypere ned i materie.
- Her blir dører sett på som en helhet, dette fordi dører er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering er alle dører gitt TG1.

Vegger overflate innvendig i bolig:

TG 1

Vurdering:

- Vegger innvendig er fra byggeår.
- Det er malt panel på vegger innvendig.
- Det er stedvis ca 0,5 % skjevheter i vegg.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt med stikkontroll med fuktmåler. Det er ikke revet opp noe for å komme dypere ned i materie.
- Vindu og dør se egen vurdering/tiltak/avvik.
- Vegger på bad, se egen definisjon.
- Her blir vegger sett på som en helhet, dette fordi vegger er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering er alle vegger innvendig i bolig gitt TG1.

Vindu:

TG 1

Vurdering:

- Noen vinduer er fra byggeår, noen er skiftet i nyere tid enn byggeår, produksjonsår på nyere vindu er år 2007.
- Befaring er utført i hodehøyde visuelt med stikkontroll med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å komme dypere ned i materie.
- Her blir vindu sett på som en helhet, dette fordi vindu er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering er alle vinduer gitt TG1.

Tilstandsrapport

Terrasse/platting:

TG
1

Vurdering:

- Platting/terrasse er fra byggeår, noe renoverte i senere tid.
- Dekke og rekkverk er av tre.
- Det er skjevheter på ca 0,5%.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter vurdering er platting gitt TG1

Innvendige gulv med etg skille:

TG
1

Vurdering:

- Innvendige gulv er renoverte i nyere tid enn byggeår, ukjent årstall.
- Våtrom se egen vurdering.
- På stue, soverom og kjøkken er det laminatgulv.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Det er ca 0,8% skjevheter/svanker på gulv.
- Knirk kan forekomme.
- Gulvene sees på som en helhet da gulv er med på å danne klimaskall i boligen.
- Innvendige gulv/etg skille fra byggeår er etter en samlet vurdering gitt TG1.

Kjøkken:

TG
1

Vurdering:

- Kjøkkenet er renoverte i nyere tid enn byggeår, ukjent årstall.
- kjøkkenbenk med nedfelt vask samt tilhørende armatur.
- Kjøkken fronter er av hvite lyse farger.
- For å se tilstand på dør og vindu se egen vurdering.
- Befaring er utført i hodehøyde visuelt, det er utført stikkkontroll med fuktmåler.
- Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å komme dypere ned i materie.
- Kjøkken gis etter en samlet vurdering TG1.

Tilstandsrapport

Sikkerhet ved brann

TG

1

Vurdering:

- Under befaring av eventuelle brannstiger, rømningsveier, brannslukkere og røyk-/brannvarslere med mere, blitt kontrollert.
- Alt ble funnet i orden.

Tiltak/Konsekvens:

- Kontroller utstyr jevnlig for å sjekke at alt fungerer til enhver tid.

Ventilasjon:

TG

1

Vurdering:

- Det er kjøkken ventilator over komfyr.
- Det er naturlig ventilasjon med luker rundt om i boligen.
- Det er mulig å åpne vinduer som en ekstra lufting i boligen.

Stue:

TG

1

Vurdering:

- Stue er fra byggeår, men stue er renoverert i nyere tid enn byggeår, ukjent årstall.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er utført stikkprøver med fuktmåler.
- Det er panel på vegg og tak med laminat på gulv.
- Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- For å se tilstand på dør og vindu se egen vurdering.
- Stue er etter en samlet vurdering gitt TG1.

Tilstandsrapport

Våtrom bad:

TG
2

Vurdering:

- Badet er fra byggeår.
- Befaring er utført i hodehøyde Det er utført stikkontroll med fuktmåler innvendig i våtrom.
- Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Det er Dusj, vask og toalett på badet.
- Dusjkabinett som fører bruksvann direkte til sluk.
- For å se tilstand på dør og vindu se egen vurdering.
- Det er belegg på gulv og panel på vegg.
- Det er boret hull i vegg inn til våtrombad fra tilstøtende rom, her var det ingen fuktighet registrert.
- En samlet vurdering av badet gir TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga punkt nedenfor.
- Feil fall på gulv.
- Stedvis sprekk i belegg.
- Ikke tettesikt, (membran).
- Ikke tilstrekkelig ventilasjon.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-
- Disse avvikene må utbedres for at avviket skal lukkes

El anlegg:

TG
1

Vurdering:

- Byggsakkyndig har ingen bakgrunn eller kompetanse innen elektro. Det sees følgelig etter helt enkle ting som at alle sikringer er hele og ikke løser ut samt samsvarserklæring er til stede.
- Det er foretatt en enkel synfaring på el-skap og trukket kabler, støpsler og koblingsbokser.
- Det er nye stikkontakter og brytere i bolig.
- Det er nye el-automat sikringer i sikringsskap med nytt overspenningsvern.
- EL-anlegg er etter en samlet vurdering gitt TG1.

Tilstandsrapport

Skadedyr:

TG
1

Vurdering:

- Det er under befaringen er det sett etter tegn på mugg/sopp/skadedyr med mer inne i boligen. Dersom det skal sjekkes videre i forhold til skadedyr, mugg, sopp med mere, anbefales det at eier tar kontakt med skadedyrfirma for å få utført en vurdering/kartlegging av eventuelle skadedyr med mere.
- Det ble ikke funnet noe av skadedyr, sopp, mugg eller lignende på befaringsstidspunktet.

Tak utvendig:

TG
1

Vurdering:

- Taket er fra byggeår.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt fra bakkenivå. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Her blir tak sett på som en helhet, dette da tak er med på å danne klimaskall i boligen.
- Utvendig tak gis etter en samlet vurdering TG1.

Rør og armatur:

TG
1

Vurdering:

- Rør og armatur er fra byggeår.
- Inntaksrør er plastrør 32mm, denne kommer opp på gulv bad, her er hoved stoppekran.
- Alt av armatur er testet og funnet i orden.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Varmtvannstank er montert under kjøkken benk, denne er på 120liter.
- Bruksvann ut av boligen går gjennom plastrør/pvc 110mm.
- Rør under hytte er ikke i frostsikker grunn, her er det el varmekabel som frostsikring.
- Etter en samlet vurdering er rør og armatur gitt TG1 på rør.

Tilstandsrapport

Uteområde:

TG
1

Vurdering:

- Opparbeidet uteområde bolig er fra byggeår.
- Befaringen er utført i hodehøyde, det er ikke revet vekk noe for å komme dypere i materie.
- Selve boligen ligger flatt på flat mark.
- Selve boligen er ca 25cm opp ifra bakken og står på betong påler.
- Pålene går ned i bakken ukjent frostsikring.
- Uteområde gis etter en samlet vurdering TG1 pga snø på bakken.

Soverom:

TG
1

Vurdering:

- Soverom er fra byggeår, men er renovert i nyere tid enn byggeår, ukjent årstall.
- Det er totalt to soverom i boligen.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Soverommene gis etter en samlet vurdering TG1.

Bod:

TG
1

Vurdering:

- Bod er fra byggeår.
- Bod er uisolert.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter vurdering er bod gitt TG1.

Tilstandsrapport

Yttervegg:

TG
2

Vurdering:

- Yttervegg er fra byggeår, jevnlig vedlikeholdt med beis.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering er Yttervegg gitt TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga punkt nedenfor.
- Stedvis noe sprekker i kledning, særlig mot vei pga snø blir brøytet inn på kledning om vinteren.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-
- Disse avvikene må utbedres for at avviket skal lukkes

Ildsted/oppvarming:

TG
0

Vurdering:

- Oppvarming er fra år 2020.
- Vedovn og varmeovner er ny i år 2020.
- Vedovn montert av seljord varme.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Varmtvannstank er drevet av strøm.
- Det er varmeovner drevet av strøm rundt om i boligen med lokal termostat-regulering og styring via app. (ring hytta varm)
- Etter en samlet vurdering er ildsted/oppvarming gitt TG0.

Tilstandsrapport

Fundamentering:

TG
2

Vurdering:

- Fundamentering er fra byggeår, noe er skiftet i 2022.
- Det er drenert med svarte rør.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter vurdering er fundament, er det gitt TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga punkt nedenfor.
- Drenering ikke frostfrigrunn.
- Drens rør ikke lagt etter leggeanvisning.
- Fundament er av betong og er ikke ned til frostfrigrunn eller isolert med xps.
- Betong forvitrer ved lav PH verdi (myrvann) over tid.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-
- Disse avvikene må utbedres for at avviket skal lukkes

Kilder og vedlegg

Beskrivelse:	Dato:	Kommentar:	Status:	Vedlagt:
Egenerklæring	08.06.2023	Utfylt av eier	Motatt	nei
Grunnbok	08.06.2022	Fra se eiendom.no	innhentet	nei
Byggesøknader fra kommune	08.06.2022	Fra kommune	Innhentet fra kommune.	nei
Dokumentasjon på el-tilsyn.	08.06.2023	Innhentet.	Fra el-verket.	nei
Tegninger fra leverandør av bolig	08.06.2022	Innhentet	Motatt	nei
Befaring	10.06.2022	Eier var tilstede	Eier var med på befaring	nei

Kilder og vedlegg

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. Straktiltak 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. 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 befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet: i) Bad, vaskerom (våtrom) ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/ åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

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

for skade. Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven. Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk

Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el- tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser. Tilleggsundersøkelser Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og

Kilder og vedlegg

brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

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

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal

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

Fordeelingen 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.

Denne rapporten er utarbeidet helt nøytralt av en bygningskyndig uten at den bygningskyndige har noen form for påvirkningskraft fra samme oppdragsgiver.

Og den bygningskyndige er helt uavhengig fra bolig salget/kjøpet. Alle observasjoner i denne rapporten er gjort med syns befaring. Det er ikke revet vekk noe for å komme dypere inn i materie.