

Tilstandsrapport

📍 Reina 3. Bø i Telemark
📖 Midt - Telemark Kommune.
Gnr.47, Bnr.103

Areal (BRA) Enebolig med garasje: 238 m²



Befaringsdato: 28.01.2023

Rapportdato: 01.06.2023

Oppdragsnr.: 1414230053

RAPPORTANSVARLIG:

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

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

Org Nr 99871316



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

Bygningssakkyndige 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. Straktiltak 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 tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes et anslag for utbedring.



Beskrivelse av eiendommen

Type:

Byggeår	1963
---------	------

Kjøkken:

Innredning med glatte fronter i eikefarge.
Benkeplate i laminat med Nedfelt
kjøkkenvask med tilhørende armatur.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

en:

Oppstillingsplass:

Det er oppstillingsplass til bil rett utenfor,
det er også en garasje.

Tilkomst:

Det er bil vei helt frem til eiendommen.

Ildsted/oppvarming:

Ovn med glass front plassert i stue i
under etg, det er også en vedoven i gang
under etg.

Peis i stue første etg.

Det er varmeovner drevet av strøm rundt
om i boligen med lokal termostat-
regulering.

Det er varmepumpe i stue første etg og
under etg

DB/støymålinger:

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

Universell utforming:

Det er ikke foretatt evaluering av
universell utforming av boligen.

Grunnforhold:

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser
eller geologiske undersøkelser

Termografering:

Det er ikke foretatt termografering.

Tekniske installasjoner:

EI-sikringskap står i gang.

Varmtvannstank er i kjeller den er på
ca 200 liter tank. Hovedstengekran er
også i kjeller ved vann inntaket

Bad:

Bad regnes som Våtrom, bad første etg
har belegg på gulv og baderoms plater på
vegger.

Elektrisk varmekabler som
gulvvarme.

Badet har innredning med servant og dusj

Lovlighet:

Midlertidig bruksattest og ferdig attest finnes i
kommunens arkiver.

Det foreligger ikke oppdaterte tegninger i
kommunens arkiv.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Geografisk radon område er fra
moderat til lav.

VA:

vann og avløp er kommunalt i dette
området, Det er ikke foretatt vann
prøver/analyse av vannet.

Det er kobberør rundt til våtrom, vasker
og sanitær.

Inn til hus er det en jernrør som kommer
inn gjennom gulv under etg.

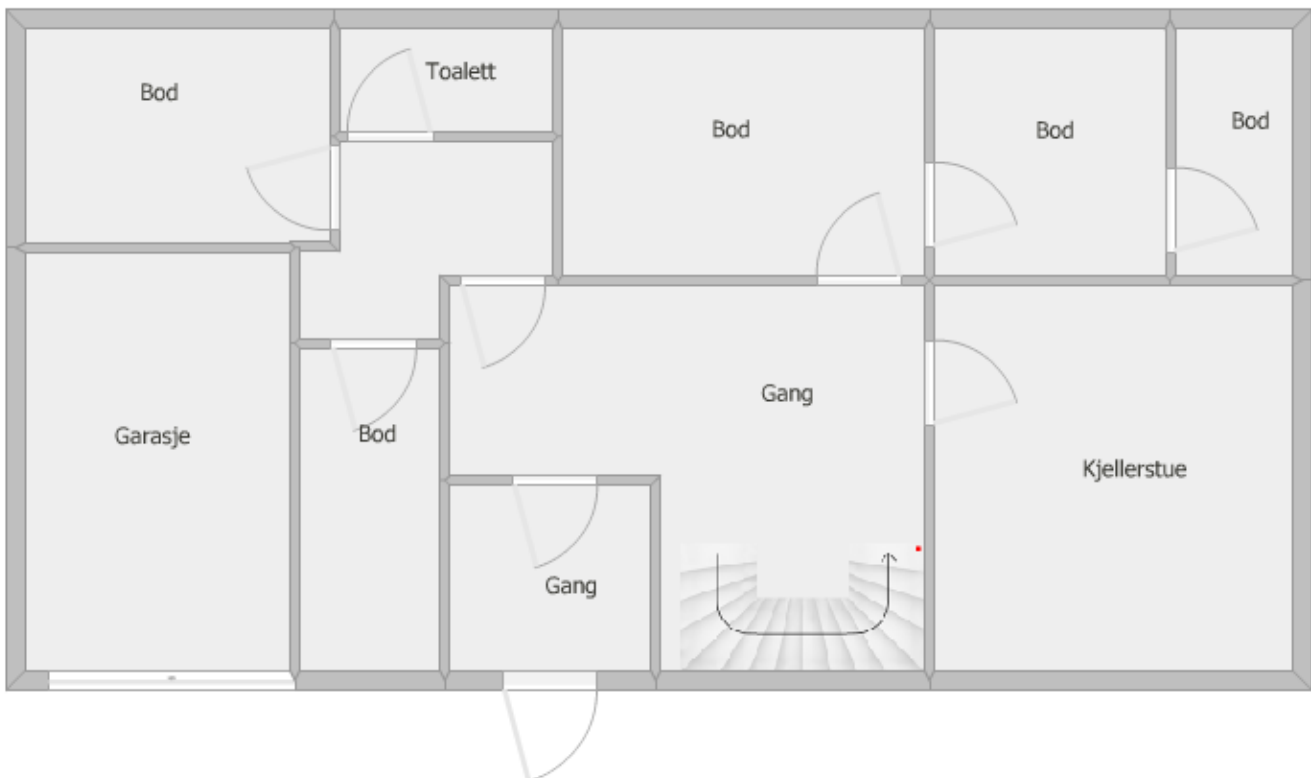
Her er også hoved stengekran.

Rør ut av boligen er det også et jernrør
fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Rominndeling under etg:

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



Beskrivelse av eiendommen

Rominndeling første etg:

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)
U.ETG	119	60	59	Sov, Gang, Kjellerstue, Toalett.	Bod, garasje.
1.ETG	119	118	1	Sov, Sov, Sov, toalett, Gang, Bad, Kjøkken, Stue, Vaskerom, Spisestue.	Bod
Sum	238	178	60		

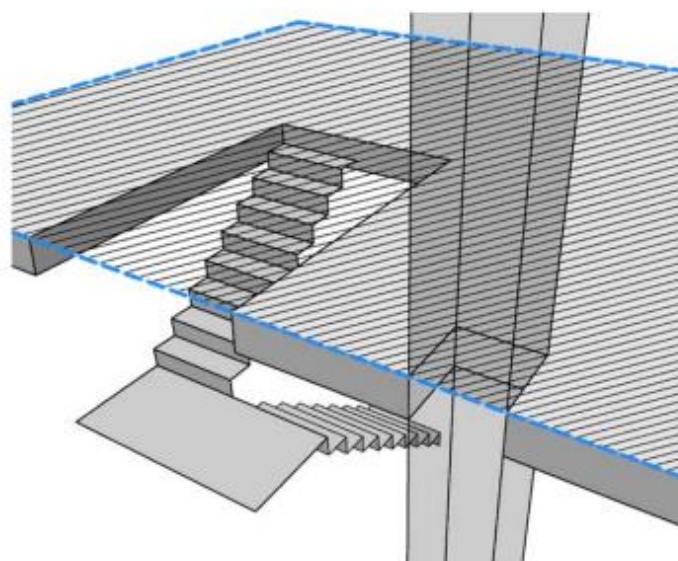
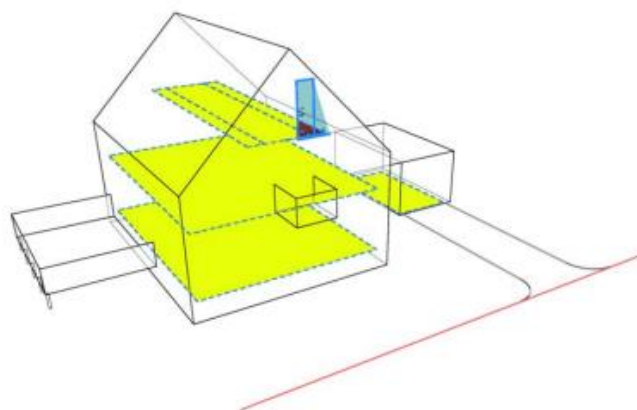
Info rundt P-rom og S-rom:

Dersom høyder fra gulv til tak er mindre enn 190cm da vill arealet ikke være med i Bruksareal.

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 kvm uten desimal.

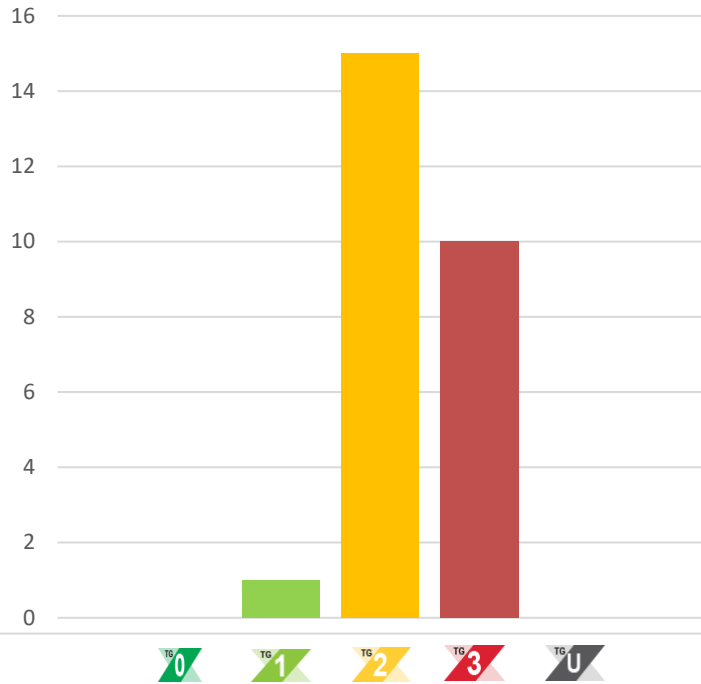
Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM.

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 bygnings-sakyndiges valg.



SAMMENDRAG AV BOLIGENS TILSTAND

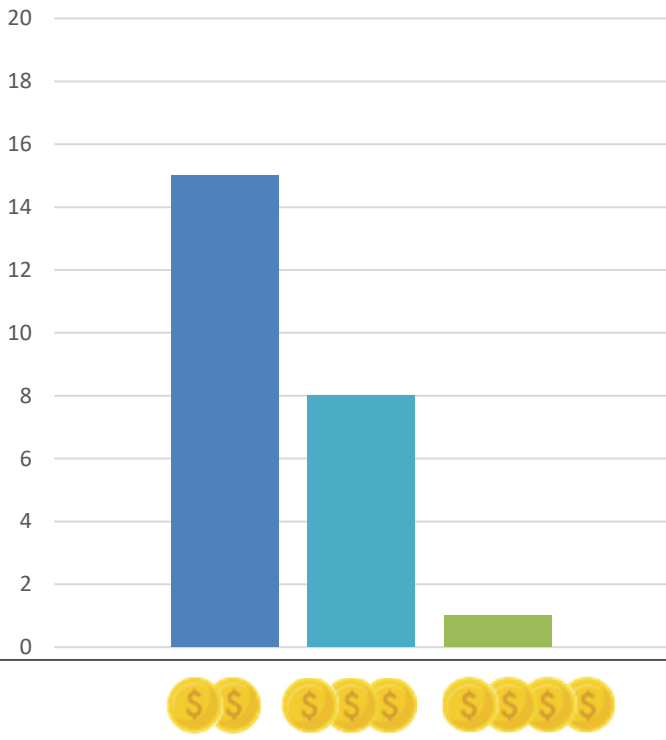
TILSTANDSGRADER



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

TG 2	TG 3	TG U
Garasje: Stue: Dør: Gang Terrasse: Gulv: Kjøkken: Tak inn: El: Kjellerstue: Loft: Yttervegg: Ute/dren: Sov:	Trapp: Vegg inn: Vindu: Vaskerom: Bad/toalett: Tak ute: Skadedyr: Bod: Rør VA: Brann:	

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
2

Vurdering:

- Dører er fra byggeår.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver 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 som er fra byggeår gitt TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga dører har gått over sin halverte brukstid og stedvis mye slitasje.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Vegger innvendig:

TG
3

Vurdering:

- Vegger er fra byggeår.
- kjeller er ikke isolert, kun mur, Kjellerstue er isolert her i under etg.
- Det er stedvis ca 1,5% skjevheter i vegg, (gjelder alle etg).
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver 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 av innvendige vegger fra byggeår, er tilstand satt til TG3.

Avvik:

- Det gis TG3 pga byggemateriale har gått over sin halverte brukstid og punkt nedenfor.
- Sprekk dannelser i betong vegg og malingflass og salt utslag vegg.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 100 000,- til 300 000,-.

Tilstandsrapport

Vinduer:

TG
3

Vurdering:

- Vinduer er fra byggeår.
- Befaring er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver 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 av vindu fra byggeår, er tilstand satt til TG3.

Avvik:

- Det gis TG3 pga vindu har gått over sin halverte brukstid og punkt nedenfor.
- Noen er punkterte og maling flass og sprekker i ramme.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Gang:

TG
2

Vurdering:

- Gang er fra byggeår.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering er gang gitt TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga byggematerialer har gått over sin halverte brukstid og punkt nedenfor.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Tilstandsrapport

Terrasse/platting:

TG

2

Vurdering:

- Platting/terrasse er fra byggeår.
- 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 TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga byggematerialer har gått over sin halverte brukstid.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Innvendige gulv, etg skille:

TG

2

Vurdering:

- Innvendige gulv med etg skille er fra byggeår.
- I under etg er det stort sett betong gulv, kjellerstue har tregulv.
- Etg skille er av betong, ukjent armering og type betong.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Det er ca 2% skjevheter/svanker på gulv.
- Knirk kan forekomme, gjelder alle etg.
- Stedvis lavere enn 240cm takhøyde i boligen.
- Gulvene sees på som en helhet da gulv er med på å danne klimaskall i boligen.
- Etter en samlet vurdering av innvendige gulv fra byggeår, er tilstand satt til TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga byggematerialer har gått over sin halverte brukstid og punkt og punkt nedfor.
- Sprekker i betonggulv under etg.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 50 000,- til 100 000,-.

Tilstandsrapport

Kjøkken:

TG
2

Vurdering:

- Kjøkkenet er fra byggeår.
- Kjøkkenet har brune eike fronter.
- Benkplate i stål og laminat.
- kjøkkenbenk med nedfelt vask/sluk samt tilhørende armatur.
- Befaring er utført visuelt, og det er utført stikkontroll med fuktmåler.
- Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å komme dypere ned i materie.
- Avtrekksviftevifte over komfyr leder matlukt og kondens ut.
- Kjøkken gis etter en samlet vurdering TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga byggematerialer har gått over sin halverte brukstid.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Våtrom vaskerom:

TG
3

Vurdering:

- Vaskerommet er fra byggeår.
- Gulv av belegg og vegger plater, Befaring er utført visuelt. 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 boret hull i vegg inn til våtrombad fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert noe fukt i hull. Kun dette hullet ble undersøkt og ingen andre plasser inn til bad.
- En samlet vurdering av badet gir TG3.

Avvik:

- Det gis TG3 pga byggematerialer har gått over sin halverte brukstid. Og punkt nedenfor.
- Ikke membran, (tettesikt)
- Ikke tilstrekkelig lufting.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 50 000,- til 100 000,-.

Tilstandsrapport

Våtrom bad og toalett rom:

TG
3

Vurdering:

- Badet og toalett rom er fra byggeår.
- Begge rommene reines som våtrom.
- Befaring er utført visuelt. Det er utført stikk kontroll med fuktmåler innvendig i våtrom.
- Det er ikke revet opp noe eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Det er dusj, vask på badet og på toalett rommet er det badekar, vask og toalett.
- Det er boret hull i vegg inn til våtrombad fra tilstøtende rom. Det er ikke registrert noe fukt i hull. Kun dette hullet ble undersøkt og ingen andre plasser inn til bad.
- En samlet vurdering av badet gir TG3.

Avvik:

- Det gis TG3 pga byggematerialer har gått over sin halverte brukstid og punktene nedenfor.
- Det finnes ikke tettesikt på bad.
- Ikke tilstrekkelig ventilasjon.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 50 000,- til 100 000,-.

Tak innvendig:

TG
2

Vurdering:

- Innvendig tak er fra byggeår.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. 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.
- Innvendig tak er etter en samlet vurdering gitt TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga byggematerialer har gått over sin halverte brukstid og punktene nedenfor.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Tilstandsrapport

Tak utvendig:

TG
3

Vurdering:

- Utvendig tak er fra byggeår.
- Befaringen er utført visuelt. Det er ikke foretatt stikkprøver med fuktmåler. 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.
- Innvendig tak er etter en samlet vurdering gitt TG3.

Avvik:

- Det gis TG3 pga byggematerialer har gått over sin halverte brukstid og punktene nedenfor.
- Flere takstein er sprukket og takrenner er ikke tett.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 50 000,- til 100 000,-.

El anlegg:

TG
2

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 og samsvarserklæring er til stede.
- Det er foretatt en enkel synfaring på el-skap og trukket kabler, støpsler og koblingsbokser.
- Ikke funnet noe deformasjon, svimerker eller annet som tyder på skader på el-anlegg på synfaring.
- Alle kurser i el-skap samstemte med skjema som ligger i el-skap, undertegnet av autorisert el selskap.
- Samsvarserklæring ligger ikke i skap.

Avvik:

- Det gis TG2 pga det lokale el tilsyn bør ta en ny vurdering og legge til grunne en ny samsvarerklæring.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Tilstandsrapport

Skadedyr:

TG
3

Vurdering:

- Det er under befaringen 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.

Avvik:

- Det gis TG3 pga observert mye muse avføring på loftet.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Boder:

TG
2

Vurdering:

- Boder er fra byggeår.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering, gis boder under etg TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga byggematerialer til bod har gått over sin halverte brukstid.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 50 000,- til 100 000,-.

Ventilasjon:

TG
1

Vurdering:

- Det er kjøkkenavsug over komfyr som tar vekk kondens ved matlaging på komfyr.
- Det er naturlig ventilasjon med luker rundt om i boligen.
- Det er mulig å åpne vinduer som en ekstra lufting i boligen.

Tilstandsrapport

Kjellerstue:

TG
2

Vurdering:

- Kjellerstue er fra byggeår.
- Befaringen er utført visuelt. Det er foretatt stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Etter en samlet vurdering, gis kjellerstue TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 pga byggematerialer til kjellerstue har gått over sin halverte brukstid.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Rør og armatur:

TG
3

Vurdering:

- Rør og armatur er fra byggeår.
- Befaringen er utført visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Varmtvannstank er defekt.
- Inntaksrøret vann kommer opp fra kjeller, her er også hoved stengekran.
- Det er gravd nytt inntaksrør PE32mm hoved inntak.
- Bruksvann ut av boligen går gjennom stålrør 110mm.
- Etter vurdering er rør og armatur gitt TG3.

Avvik:

- Det gis TG3 på grunn av alderdom og punkt nedefor.
- Stedvis rust og korrosjon på rør (kobberrør) noe forvitring på eldre rør og varmtvannstank er defekt, ikke varmtvann.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 50 000,- til 100 000,-.

Tilstandsrapport

Brann og sikkerhet:

TG
3

Vurdering:

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

Tiltak/Konsekvens:

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

Avvik:

- Det gis TG3 på grunn av manglende røykvarslere og brannslukker apparat samt vindu er for smale på soverom.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Loft/under yttertak:

TG
2

Vurdering:

- Loft er fra byggeår.
- Det er isolert med ca 10 cm Glava ned mot innertak.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er utført stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Loftet er etter en samlet vurdering gitt TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 på grunn av byggmateriale har gått over sin halverte brukstid og punkt under.
- Stedvis tørråte i sløyfer til tak og fukt innsig rundt pipe.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Tilstandsrapport

Yttervegg:

TG
2

Vurdering:

- Yttervegg er fra byggeår.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie.
- Befaringen er utført kun i hodehøyde visuelt. Det er utført stikkprøver med fuktmåler. Det er ikke revet opp eller demontert noe for å gå dypere i materie
- Etter vurdering er Yttervegg gitt TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 på grunn av alderdom og punkt nedefor.
- Stedvis noe større glipper i overlapp.
- Stedvis høy fuktighet nedre del av kledning
- Anslått kostnad for utbedring er kr 50 000,- til 100 000,-.

Uteområde og drenering:

TG
2

Vurdering:

- Opparbeidet uteområde og drenering rundt hus er fra byggeår.
- Befaringen er utført visuelt, det er ikke revet vekk noe for å komme dypere i materie.
- For å få en bedre tilstand av rør i grunn bør det video kjøres.
- Selve huset ligger i skrått terreng, med noe helling mot nor.
- I under etg er helt eller delvis tildekt med stedlige masser.
- Masser rundt hus består av stedlige masser, plen, stein, berg og beplantning som hekk, busker og trær.
- Det er utført en arkeologisk utredning av Telemark fylkes kommune arkeologisk avd på adressen reina 3, henviser til ID 29033 vedlegg for konkrete opplysninger rundt dette.

Avvik:

- Det gis TG2 på grunn av alderdom og punkt nedefor.
- Ikke drenerende masser rundt mur.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 50 000,- til 100 000,-.

Tilstandsrapport

Soverom:

TG
2

Vurdering:

- Det er totalt fire soverom i boligen. Alle er fra byggeår, noe renovert senere i år.
- 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 TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 på grunn av alderdom.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Garasje:

TG
2

Vurdering:

- Garasje er fra byggeår.
- 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.
- Uisolert bygg.
- Etter vurdering er garasje gitt TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 på grunn av alderdom og punkt nedefor.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Tilstandsrapport

Stue, spisestue og kjellerstue

TG

2

Vurdering:

- Alle stueene er fra byggeår.
- 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 stue gitt TG2.

Avvik:

- Det gis TG2 på grunn av alderdom.
- Anslått kostnad for utbedring er kr 10 000,- til 50 000,-.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse:	Dato:	Kommentar:	Status:	Vedlagt:
Egenerklæring	15.04.2023	Utfylt av eier.	Motatt	nei
Grunnbok	17.04.2023	Fra se eiendom.no	innhentet	nei
Byggesøknader fra kommune	15.04.2023	Fra kommune	innhentet	nei
Dokumentasjon på el-tilsyn.	15.04.2023	vedkjent	Ligger I skap	nei
Tegninger fra leverandør av bolig	15.04.2023	Fra kommune	Ikke vedkjent	nei
Befaring	28.01.2023	Eier var tilstede	Eier var med på befaring	nei

Kilder og vedlegg

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

Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik: i) Tilstandsgrad 0, TGO: 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. 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 TGO 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.

Kilder og vedlegg

Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger: Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv. Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør. Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres. Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal

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

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på Befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle

godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. • Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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 materien.