

Tilstandsrapport

📍 Åslandsreinane 65 , 3880 DALEN

📖 TOKKE kommune

Gnr. 121, Bnr. 133

Areal (BRA): Enebolig 189 m²



Befaringsdato: 01.09.2022

Rapportdato: 20.10.2022

Oppdragsnr: 18885-1495

Referansenummer: QV2084

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS



Gyldig rapport
20.10.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstmann
20.10.2022 | SKIEN

Telemark Takst og Byggvurdering AS Rapportansvarlig

Nordheimvegen 30
911 03 866

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstmann
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig er oppført 2011 med areal over ett plan. Boligen er en tradisjonelt bygget bolig med støpt isolert ringmur på grunn. Grunnforholdene består av oppfylte steinmasser på fjell. Yttervegger er oppført i murt isolerblokker med utvendig murpuss/Fiberpuss og malt. Boligens takkonstruksjon består av plassbygget pult tak tekket med sink bunnteking. Flatt tak over garasje/teknisk rom tekket med membran/Sarnafil. Takrenner og beslag består av lakkerte stålrenner fra byggeår. Boligens vinduer består av 3-lags isolerglassvinduer. Boligen har etablert balansert ventilasjonsanlegg. Vannbåren varme i de fleste gulvflater 1.etasje. Pipe i murt lettklinkerblokker med peis i stue.

Boligen inneholder Hall/entre, stue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, 3 soverom, teknisk rom, garderobesrom og garasje med sportsbod. Tilbygget romslig vinterstue i glass.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inn klima, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse.

Enebolig - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekke består av lakkerte stålplater/bunntekning og hovedbolig og membran Sarnafil og garasje med teknisk rom. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.

Nedløp og beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av murt lettklinker blokker/isoblokk i 35 cm tykkelse. Utvendig tekket med fiberpuss. Innvendig stort sett tekket med murpuss og malt/tapetsert. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget pulttak. Undertak består av taktro i trevirke med membran under tekking. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Inspisert fra innredet rom/1.etasje ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra takteking ble registrert.

Konstruksjonen er godt ventilert.

Takkonstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer. Vinduene med rammer og karmen i lakkert PVC.

Entre dør i malt utførelse med glass. Dører til uteareal med glass i PVC rammer og karmen.

Dører i funksjonell stand.

Uteareal består av betongplater på grunn tekket med skifer og fliser.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består av fliser og parkett på gulvflater. På vegger er det etablert malte slette flater/tapet. Malt plater/gips i himlinger. Våtrom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Alle overflater fra byggeår. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflate

Gulv består av armert isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peis med innsats etablert i stue. Pipe og peis forblendet med murpuss.

Innerdører består av hvite slette dører. Rammer i malt trevirke. Dører i god funksjonell stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2

Bad 2 i 1.etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett,

Beskrivelse av eiendommen

innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise til badrom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk. Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling/gips plater.

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessigfall til sluk.

Flokkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevanr vil kunne renne til sluk.

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk.

Ukjent type membran.

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning.

Ved bruk av fuktindikator på bad ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone/dusjnise eller tilstøtende rom.

Bad

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise til badrom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise.

Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk.

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling/gips plater.

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessigfall til sluk.

Flokkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevanr vil kunne renne til sluk.

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk.

Ukjent type membran.

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning.

Ved bruk av fuktindikator på bad ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone/dusjnise eller tilstøtende rom.

Vaskerom

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Malt vegg. Det er montert våtbenk med skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av

sentralavtrekk. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk.

Vaskerom har etablert malt vegg. Sokkelflis langs gulvflater.

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessigfall til sluk.

Flokkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevanr vil kunne renne til sluk.

Vaskerom har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran.

Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble det

ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone eller tilstøtende rom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type Poggenphohl (tysk).

Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integreert hvitevarer.

Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt veggflater og malt himlinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast.

Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg.

Rørskap etablert på teknisk rom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank etablert på teknisk rom.

Plast avløpsrør

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Aggregat etablert i teknisk rom. Ukjent når filter sist er skiftet.

Boligen har etablert vannbåren varme i alle gulvflater. Grunnboret vann til aggregat i teknisk rom. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Ønskes vannbåren varmeanlegg kontrollert, bør rørleggermester kontaktes. Undertegnede har begrenset kompetanse på varmeanlegg.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i teknisk rom. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn består av fjell med steinfylling.

Boligen har støpt betongplate på oppfylt steinmasser på fjell mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning.

Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt. TG 0.

Grunnmur består av murt lettklinkerblokker med mur puss.

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

[Gå til side](#)

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	189	147	42
Sum	189	147	42

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

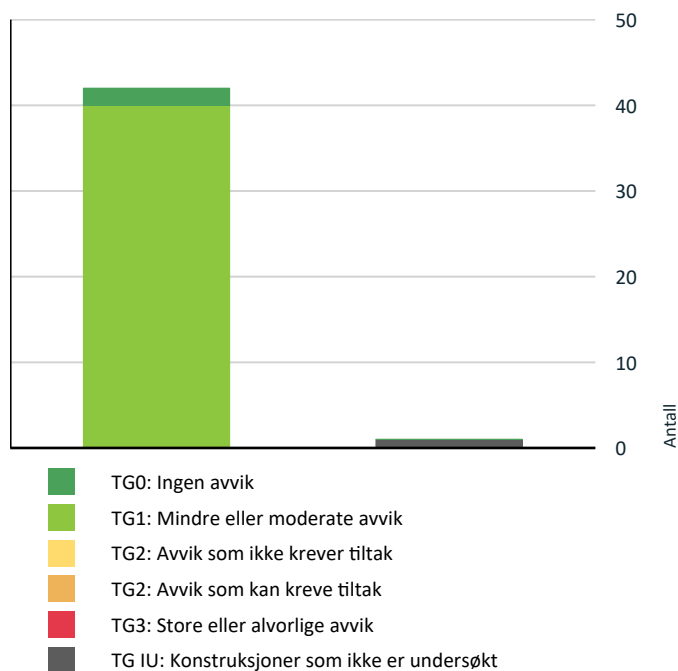
[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

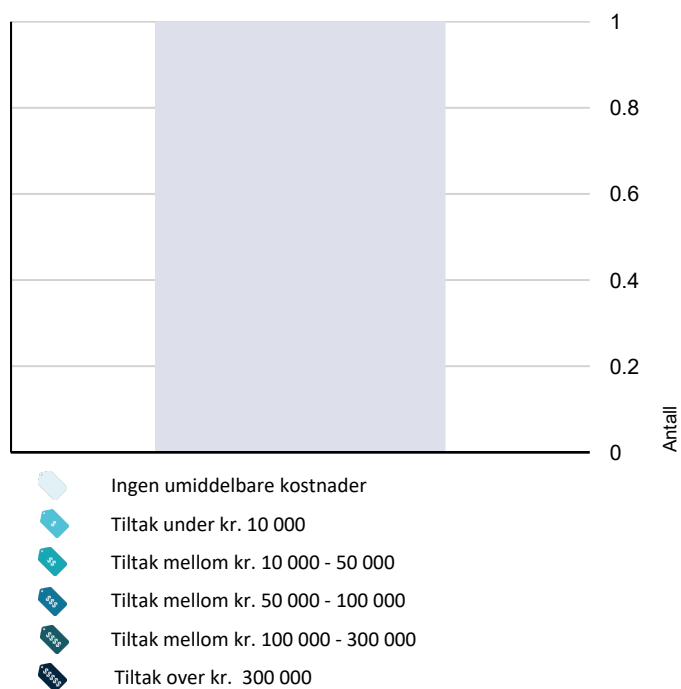


Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2011

UTVENDIG

Taktekking

TG 1

Boligens taktekke består av lakkerte stålplater/bunntekning og hovedbolig og membran Sarnafil og garasje med teknisk rom. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekkingen ser ut til å være tett. Observert fra bakkenivå ble det ikke registrert mangler eller skader på taktekke. Taktekke vurderes for å fylle sin funksjon i mange år fremover i tid.



Taktekke bolig



Taktekke garasje/teknisk rom.

Nedløp og beslag

TG 1

Nedløp og beslag i lakkert stål. Nedløp ført til terreng.

Veggkonstruksjon

TG 1

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur består av murt lettklinker blokker/isoblokk i 35 cm tykkelse. Utvendig teknet med fiberpuss. Innvendig stort sett teknet med murpuss og malt/tapetsert. Ingen feil/mangler ble registrert i veggkonstruksjonen som fremstår i funksjonell stand.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Boligens takkonstruksjonen består av plassbygget pulttak. Undertak består av taktro i trevirke med membran under tekning. Konstruksjonen er bygget med lufting ved raft og møne. Inspisert fra innredet rom/1.etasje ble ingen tegn til kondens eller fuktinntrengning fra taktekking ble registrert. Konstruksjonen er godt ventilert. Takkonstruksjonen er en såkalt lukket konstruksjon og en forsvarlig kontroll er kun mulig med destruktive inngrep.



Synlig luftespalte ved raft.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 1

Boligens vinduer fra byggeår består av 3-lags isolerglassvinduer. Vinduene med rammer og karmen i lakkert PVC. Tilbygget hagestue med vegger og tak i laminert glass. Gulv teknet med fliser.

Dører

TG 1

Entre dør i malt utførelse med glass. Dører til uteareal med glass i PVC rammer og karmen. Dører i funksjonell stand.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Uteareal består av betongplater på grunn tekket med skifer og fliser.

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Innvendige overflater i boligen består av fliser og parkett på gulvflater. På vegger er det etablert malte slette flater/tapet. Malt plater/gips i himlinger. Våtrom har etablert fliser på vegg og gulvflater. Alle overflater fra byggeår. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflate

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv består av armert isolert betongplate på grunn. Ved bruk av laser ble ingen unormale avvik registrert på overflater.

Radon

TG 0

Pipe og ildsted

TG 1

Pipe oppført i murt lettklinker elementer. Peis med innsats etablert i stue. Pipe og peis forblendet med murpuss.



Innvendige dører

TG 1

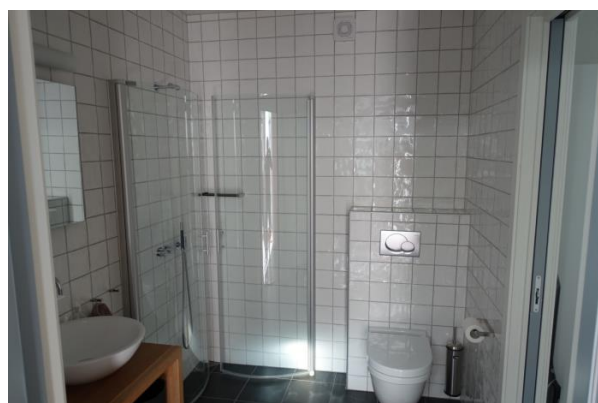
Innerdører består av hvite slette dører. Rammer i malt trevirke. Dører i god funksjonell stand.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise til badrom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk og klemring. Gulv har fall til sluk.



Overflater vegger og himling

TG 1

Bad har etablert fliser på veggflater. Malt himling/gips plater.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessig fall til sluk. Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise til badrom.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Ventil etablert i himling. Dør har luftespalte.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning. Ved bruk av fuktindikator på bad ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone/dusjnise eller tilstøtende rom.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom har etablert fliser på gulvflater med sokkelflis på veggflater. Malt vegg. Det er montert våtbenk med skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vaskerom har etablert malt vegg. Sokkelflis langs gulvflater.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessigfall til sluk. Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Vaskerom har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er montert våtbenk med skyllekar og opplegg til vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Ventil etablert i himling. Dør har luftespalte.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Ved bruk av fuktindikator på vaskerom ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone eller tilstøtende rom.

ETASJE > BAD 2

Generell

Bad 2 i 1. etasje har etablert fliser på vegg og gulvflater. Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise til baderom. Ventilasjon består av sentralavtrekk. Det er etablert sluk i dusjnise. Sluk består av plastsluk type Joti. Synlig mansjett i sluk med klemring. Gulv har fall til sluk.

Overflater vegger og himling

TG 1

Bad har etablert fliser på veggflater. Elastisk fuge i hjørner og overgang vegg-gulvflater. Malt himling/gips plater.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvflater tekket med fliser. Målt med laser ble det registrert forskriftsmessigfall til sluk. Flomkant etablert ved dør. Eventuelt lekkasjevann vil kunne renne til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Bad har etablert smøremembran under fliser på betong. Synlig mansjett og membran i sluk. Ukjent type membran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er montert veggmontert toalett, innredning med heldekkende servant med ett håndsbatteri og dusjnise til baderom

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon består av balansert ventilasjonsanlegg. Ventil etablert i himling. Dør har luftespalte.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Ingen fuktverdier ble målt i vegg ved hulltagning. Ved bruk av fuktindikator på bad ble det ikke indikert noen unormale fuktverdier i våtsone/dusjnise eller tilstøtende rom.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite slette dør og skuffronter type Poggenpohl (tysk). Dekkside med laminerte skrog. Avtrekk til komfyr ført ut i yttervegg. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrrert hvitevarer. Innvendige overflater på kjøkkenet består av parkett på gulv, malt veggflater og malt himlinger.



Avtrekk

TG 1

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Vann og avløpsrør er tilknyttet det kommunale nettet og er fra byggeår. Hoved-vannrør fra kommunalt nett er i plast. Avløpsrør er i plast. Innvendige synlige vannrør er i rør i røranlegg. Rørskap etablert på teknisk rom. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Vv-tank etablert på teknisk rom.

Avløpsrør

TG 1

Plast avløpsrør

Ventilasjon

TG 1

Ventilasjon består av balansert ventilasjons anlegg. Aggregat etablert i teknisk rom. Ukjent når filter sist er skiftet.

Vannbåren varme

TG 1

Boligen har etablert vannbåren varme i alle gulvflater. Grunnboret vann til aggregat i teknisk rom. Anlegget er kun visuelt kontrollert. Ønskes vannbåren varmeanlegg kontrollert, bør rørleggermester kontaktes. Undertegnede har begrenset kompetanse på varmeanlegg.



Elektrisk anlegg

TG 1

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automatiske sikringer etablert i teknisk rom. El-anlegget er fra byggeår. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i god stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

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



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 0

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Byggegrunn består av fjell med steinfylling.

Drenering

! TG 1

Boligen har støpt betongplate på oppfylt steinmasser på fjell mark, slik at drenerings funksjon vurderes å være av sekundær betydning. Det er foretatt visuell inspeksjon av gulv i 1.etg. kombinert med fuktsøk i overflater. Ingen tegn til utilsiktet fukt fra grunn ble registrert. På bakgrunn av dette vurderes fuktsikring/drenering av bygningen å fungerer som opprinnelig tiltenkt.
TG 0.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur består av murt lettklinkerblokker med murpuss.

Terrengforhold

! TG 1

Terreng rundt boligen er lett skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Vann og avløpsrør fra byggeår. Anlegget er kun visuelt kontrollert.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	189	147	42	Entré/hall, Kjøkken , Stue , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad 2, Hagestue	Garderoberoom, Teknisk rom , Garasje , Sports Bod
Sum	189	147	42		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
01.9.2022	Jan T. Eriksrød	Takstmann
	Jan T. Eriksrød	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3824 TOKKE	121	133		0	1084.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åslandsreinane 65

Hjemmelshaver

Bjørge Ranveig, Vindal Vidar Ragnvaldson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne bolig er en frittliggende enebolig med areal mover ett plan nylig oppført 2011. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og LNF areal. Gangavstand til dalen sentrum med de fleste service funksjoner.

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

Skrånende tomt bebygget med beskrevet bolig med garasje. Pent opparbeidet tomt med romslig gårds plass med biloppstillings plass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2010	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Innhentet	0	Nei
Grunnbokutskrift			Innhentet	0	Nei
Reguleringsplaner			Innhentet	0	Nei
Egenerklæring			Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Innhentet	0	Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei
Infoland.no			Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

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

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QV2084>

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