

Tilstandsrapport

📍 Sam Eydes gate 158, 3660 RJUKAN

📖 TINN kommune

gnr. 124, bnr. 36

Markedsverdi

4 200 000

Areal (BRA): Enebolig 131 m²



Befaringsdato: 26.09.2023

Rapportdato: 09.11.2023

Oppdragsnr.: 18697-1092

Referansenummer: KX7693

Autorisert foretak: Takstmann Annfinn Helleberg

Sertifisert Takstingeniør: Annfinn Helleberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takstmann Annfinn Helleberg

Rapportansvarlig



Annfinn Helleberg
Uavhengig Takstingeniør
post@takstmannah.no
950 81 510

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig frittliggende oppbygget ny etter totalskadet av brann i år 2018. Ny bolig er oppbygget som et forbildeprosjekt etter originale bygning fra år 1931. Boligen er oppført på eks grunnmur fra år 1931 som tilsier avvik fra dagens krav TEK17 til grunnmur med drenering. Det er registrert godt gjennomførte arbeid innvendig og utvendig av boenheten. Viser til punkter spesifisert i rapporten. Bygningen er dokumentert og tilfredsstillende kravet til lufttetthet, med avvik på energikrav men det følger av oppført på eks grunnmur kjeller. Eksisterende grunnmur og overgang mellom grunnmur og nytt bygg innebærer at man ikke kan oppnå minimumskrav til isolasjon for gulv mot grunn og kjellerens yttervegger. Løsningen påvirker også bygningens lekkasjetall. Alternativet hadde vært en omfattende utbedring av eksisterende grunnmur med tilleggisolering og utgraving under fundamentene, noe som viste seg ikke å være gjennomførbart, eller riving av denne og bygging av en ny under eksisterende nybygd hus ikke tilfredsstillende energikravet

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med flat takstein av type Weinerberger type P 44 ut fra beskrivelse .

Takrenner av ståltakrenner med nedløp. Blikk med takfot-beslag i Aluzink, Alle forkantbeslag og vindusbeslag skal være i Aluzink.

Bindingsverk vegger oppbygget av 48 x 150 mm stenderverk med med plater/vindsperre, innvendig 48 mm påforing. Fasader tildekket med kledning av liggende med avrundet kant, stående kledning av vekselpanel. Alle utvendige overflater ny behandlet.

Selvbærende takstoler A-takstoler, det er registrert kuttet undergurt på takstoler for utnyttelse av lofts plassen. Det er forsterket takkonstruksjon med limtre drager i møne. Malte vinduer av 2 lags glass med koblet sprøse vindu. Utvendig koblet ramme av kittet små-ruter, innvendig isolerglass. Det er noen registrert vinduer med fast karm.

Hoveddør malt fyllingsdør med smårutet glass. Terrassedør to-fløyet av fyllingsdør med smårutet glass.

Tre-trapp til hovedinngang av impregnerte materialer, rekkverk av montert rør. Trapp ut fra stue med platting og malt rekkverk med utsmykket stolper, trapp med rør-rekkverk. Gjenoppbyggingen av nr.158 er et forbildeprosjekt med detaljer på utvendige overflater av kledning med belistninger som originalt, med ombygget inngangsparti fra år 1931. Vinduer av sprøsevinduer tilnærmet likt originalt. Fra stue bygget repos og trapp ned på terreng i impregnert treverk med rekkverk og stolper, og rør håndlister i trapp. Hovedinngang med nye trer-trapp med rør-rekkverk. Tak tekket med flat takstein av type Weinerberger type P 44 ut fra beskrivelse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulver av høytrykk-komprimerte parkett gulv.
Kjeller med betong gulv i kjeller tildekket med belegget og fliser, vegger og takhimlinger av panelte flater. Listverk av furu profiler. Betong gulv i kjeller. Etasjeskiller oppbygget med bjelkelag,
Kjeller er opplyst ikke utført med radonsperre pga eks kjeller gulv. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Element pipe 50x50 med puss fra kjeller til over tak, det er brannmur i stue med montert vedfyring .
Ny oppført enebolig ikke tatt i bruk av den grunn er det ikke utført hulltaking i vegg
Det er montert tretrapper mellom etasjer med åpne behandlet trinn, malt rekkverk av spiler med solide ende stokker. Det er ikke montert håndløper i trappeløp til kjeller antatt pga av plassmangel.
Alle innvendige dører av heltre fyllingsdører.
Montert lofts-luke med stige i trappegang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Innredet badrom i andreetasjen av boligen, deler av rommet har skråtak himling..
Badet er innredet med fliser på vegger med panelt takhimling, deler av himling med skråtak.
Gulv av flislagt gulv med varmekabel. Det er målt tilfredsstillende fall til sluk med 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Sluk montert i dusjonen registrert med smøremembran over klemring. Det foreligger bilde dokumentasjon på oppbyggelse av badet.
Vegghengt innredning av høyglans behandling, det er skuffer til innredningen med nedsenket vask med ett greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Montert dusjhjørne med glass dører. Det er montert balansert ventilasjon i bygget. Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke er tatt i bruk.

Vaskerom

Vaskerommet er oppbygget med belegget på gulv, vegger tildekket med våtromplater, takhimling med tildekket med panelt flate.
Vegger tildekket med våtromplater, himlinger av panelt flate. Det er tilordnet opplegg for vaskemaskin og veggmontert utslagsvask.
Våtromsplate er ikke fuget mot overgangslist gulv/vegg.
Det er registrert svakt fall fra 0,8 mm til 12 mm på gulv. Det er dokumentert med bilde oppbyggelse med sikring av dørterskler som tilfredsstillende til preakseptabel løsning.
Sluk i gulv med klemring rundt vinylbelegg.
Det er opplegg for vaskemaskin med avløp i vegg.
Det er montert ventilasjons anlegg i boligen
Vegger i vaskerommet er frittstående med mellomrom mot ikke drenert eldre grunnmur.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkken innredning med malte slette fronter til innredningen registrert med tilfredsstillende skap plass med integrert utstyr. Benkeplate av laminat.
Det er benkmontert avtrekk montert til kjøkkenbenken bak platetoppen med tilordnet tett kanal ut gjennom vegg.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom i hovedetasjen innredet med belegget på gulv, vegger og takhimling tildekket med panelte flater. Det er montert vegghengt toalett, skapinnredning av høyglans med vask, overskap med speildør over vask.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Det er montert fordeler skap til rør-i-rør vaskerom kjeller, hovedvanns ledning med inntak og stoppekran i vaskerom.

Det antas avløpsrør av plast PVC rør, avløpsrør ikke synlige.

Det er veggmontert ventilasjonsanlegg iht kravene til luftveksling i TEK 17. Anlegget er plasseres i bod/teknisk rom i kjeller. Aggregatet er monteres på vibrasjonsdempere dimensjonert slik at det ikke genereres støy/vibrasjoner i bygningen. Anlegget styres automatisk Ny montert 200 liter vvs tank montert på vaskerom kjeller.

El anlegg er helt nytt i boligen.

Det er registrert ny montert serie koblet brann / røykvarsling i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn antas av stein, jord og grusmasser konkludert dels selvdrenerende.

Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1930 da boligen ble bygget før den brant ned i år 2018.

Drenering av grunnmur med fyllmasser etter da tidens kunnskap i år 1930. Det er ingen registrert ny tilordnet drenering med papp til grunnmur.

Sannsynlig er det tilnærmet selv drenerte masser i grunn rundt grunnmuren.

Grunnmur av stein-spekk murt steinmur og støpt øvre del med solid betongmur. Det kan være noen mindre sprekker i grunnmur fra byggeåret, Grunnmur danner sannsynlig fundamentering selv. Det er nye pilarer oppført til entreen til hovedinngangen.

Det er tilnærmet flatt terreng rundt boligen, terrenget er registrert med svak helling fra grunnmuren.

Det fremvist kartskisse over nytt vann og avløp tilkoblet bygningen fra off. rørnett.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	131 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Første etasje	49	49	0
Andre etasje	44	44	0
Kjeller	38	18	20
Sum	131	111	20

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

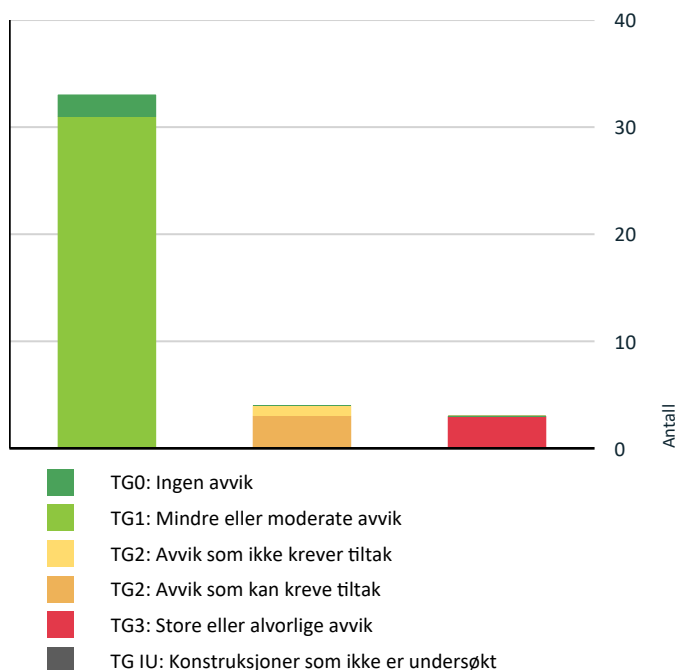
Enebolig

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

[Gå til side](#)

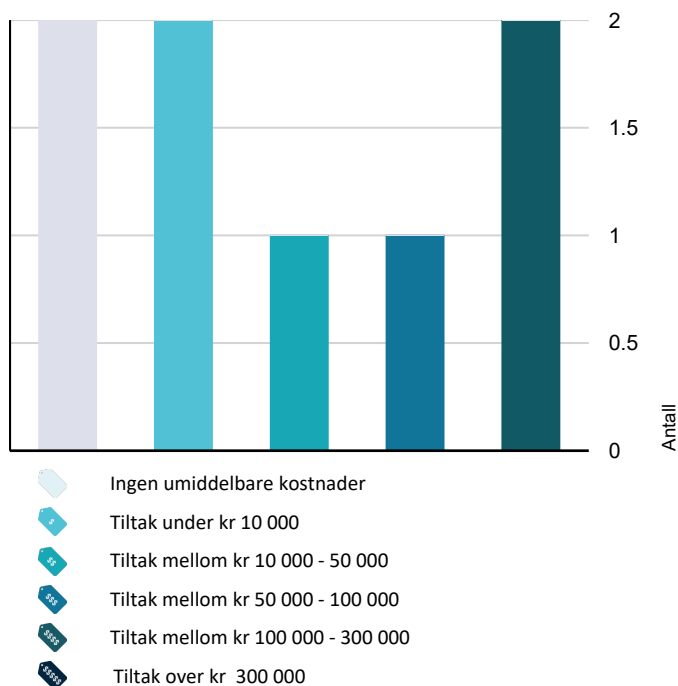
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ingen montert taksikring med snøfangere på taket.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Vegger til vaskerommet er frittstående satt opp med mellomrom mot grunnmur, det ansees fare for fuktgjennomslag mellom ny vegg og grunnmur.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er befaring ingen registrert fukt gjennom grunnmur innvendig i kjeller, det er dels svake overgang gulv/ vegg på disse typer grunnmurer, det anbefales ingen tildekking av vegger eller stabling av ting direkte på gulv eller mot vegger da det fare for fukt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Grunnmur i kjeller har ikke vannsikring med utvendig drenering. Det kan være stor risiko for fuktgjennomslag gjennom grunnmur.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ingen registrert tiltak med isolasjoner rundt
lofts-luke montert i gang.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Grunnmur oppført i stein og betong, det er registrert
noe variert puss, avskallinger, noen sprekker,
manglende puss enkelte steder.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht.
kommuneplan

Grunnmur med terrenget rundt antydes med fall fra
grunnmuren. Eiendommen ligger innenfor 1000 år
skred ut fra NVE sitt fare-kart for skred.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2023

Anvendelse

Innredet enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Tak tekket med flat takstein av type Weinerberger type P 44 ut fra beskrivelse .



Tak tekket med flat takstein.



Tak tekket med flat takstein.

Nedløp og beslag

! TG 3

Takrenner av stål takrenner med nedløp. Blikk med takfot-beslag i Aluzink, Alle forkantbeslag og vindusbeslag skal være i Aluzink.



Blikk og takrenner beslag og nedløp.



Blikk og takrenner beslag og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er ingen montert taksikring med snøfangere på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

! TG 1

Bindingsverk vegger oppbygget av 48 x 150 mm stenderverk med med plater/vindspærre, innvendig 48 mm påføring. Fasader tildekket med kledning av liggende med avrundet kant, stående kledning av vekselpanel. Alle utvendige overflater ny behandlet.



Utvendige vegg overflater.



Utvendige vegg overflater.



Takkonstruksjon loft.

Vinduer

! TG 1

Malte vinduer av 2 lags glass med koblet sprosse vindu. Utvendig koblet ramme av kittet små-ruter, innvendig isolerglass. Det er noen registrert vinduer med fast karm.



Smårutet vinduer

Takkonstruksjon/Loft

! TG 1

Selv bærende takstoler A-takstoler, det er registrert kuttet undergurt på takstoler for utnyttelse av lofts plassen. Det er forsterket takkonstruksjon med limtre drager i møne.



Takkonstruksjon loft.



Smårutet vinduer

Dører

! TG 1

Hoveddør malt fyllingsdør med smårutet glass. Terrassedør to-fløyet av fyllingsdør med smårutet glass.

Tilstandsrapport



Dobbelt malt terrasse dør ut fra stue.



Trapp ut fra stue.



Malt hoved-ytterdør.

Utvendige trapper

! TG 1

Tre-trapp til hovedinngang av impregnerte materialer, rekkverk av montert rør. Trapp ut fra stue med platting og malt rekkverk med utsmykket stolper, trapp med rør-rekkverk.



Utvendig trapp til hovedinngang.

Andre utvendige forhold

! TG 1

Gjenoppbyggingen av nr.158 er et forbildeprosjekt med detaljer på utvendige overflater av kledning med belistninger som originalt, med ombygget inngangsparti fra år 1931. Vinduer av sprossevinduer tilnærmet likt originalt. Fra stue bygget repos og trapp ned på terreng i impregnert treverk med rekkverk og stolper, og rør håndlister i trapp. Hovedinngang med nye trer-trapp med rør-rekkverk. Tak tekket med flat takstein av type Wienerberger type P 44 ut fra beskrivelse.

INNSENDIG

Overflater

! TG 1

Gulver av høytrykk-komprimerte parkett gulv. Kjeller med betong gulv i kjeller tildekket med belegg og fliser, vegger og takhimlinger av panelte flater. Listverk av furu profilister.



Innvendig overflater.

Tilstandsrapport



Innvendig overflater.



Radon brønn med avtrekk i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Betong gulv i kjeller. Etasjeskiller oppbygget med bjelkelag,



Betong gulv i kjeller tildekket med fliser.



Betong gulv i kjeller.

Radon

! TG 0

Kjeller er opplyst ikke utført med radonsperre pga eks kjeller gulv. Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst utført tiltak med tilordnet Radonbrønn i kjeller. Det er ikke kjent utførte Radonmålinger av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 1

Element pipe 50x50 med puss fra kjeller til over tak, det er brannmur i stue med montert vedfyring .



Vedfyring i stue.



Element pipe med puss.

Rom Under Terreng

! TG 2

Tilstandsrapport

Ny oppført enebolig ikke tatt i bruk av den grunn er det ikke utført hulltaking i vegg



Kjeller rom.



Kjeller rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmur i kjeller har ikke vannsikring med utvendig drenering. Det kan være stor risiko for fuktgjennomslag gjennom grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innredet rom i kjeller uten sikret/ drenert grunnmur kan være i faresone for fukt problemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper

! TG 1

Det er montert tretrapper mellom etasjer med åpne behandlet trinn, malt rekkverk av spiler med solide ende stokker. Det er ikke montert håndløper i trappeløp til kjeller antatt pga av plassmangel.



Trapp fra kjeller.



Trapp mellom etasjer.

Innvendige dører

! TG 1

Alle innvendige dører av heltre fyllingsdører.



Innvendige furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport

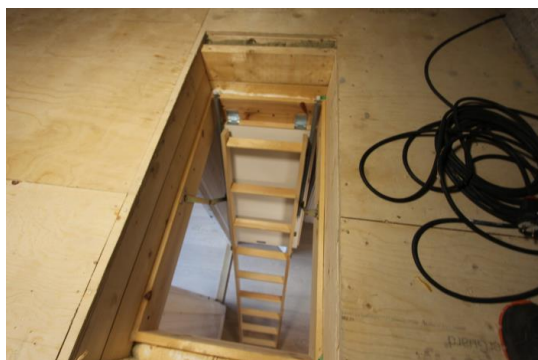


Innvendige furu fyllingsdører.

Andre innvendige forhold

! TG 2

Montert lofts-luke med stige i trappegang.



Loft-stige fra gang i andreetasjen.



Loft-stige fra gang i andreetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ingen registrert tiltak med isolasjoner rundt lofts-luke montert i gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er konkludert med avvik fra TEK 17 krav til isolering av takluke..

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er oppbygget med belegg på gulv, vegger tildekket med våtromplater, takhimling med tildekket med panelt flate.



Vaskerom i kjeller.



Vaskerom i kjeller.

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

! TG 1

Vegger tildekket med våtromplater, himlinger av panelt flate. Det er tilordnet opplegg for vaskemaskin og veggmontert utslagsvask. Våtromsplater er ikke fuget mot overgangslist gulv/vegg.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

! TG 1

Det er registrert svakt fall fra 0,8 mm til 12 mm på gulv. Det er dokumentert med bilde oppbyggelse med sikring av dørterskler som tilfredsstillende til preakseptabel løsning.

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluk i gulv med klemring rundt vinylbelegg.

Tilstandsrapport



Sluk med klemring vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Det er opplegg for vaskemaskin med avløp i vegg.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

! TG 1

Det er montert ventilasjons anlegg i boligen

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 3

Vegger i vaskerommet er frittstående med mellomrom mot ikke drenert eldre grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Vegger til vaskerommet er frittstående satt opp med mellomrom mot grunnmur, det ansees fare for fuktgjennomslag mellom ny vegg og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

Det bør jevnlig observeres for å registrere utvikling mellom trevegg og grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

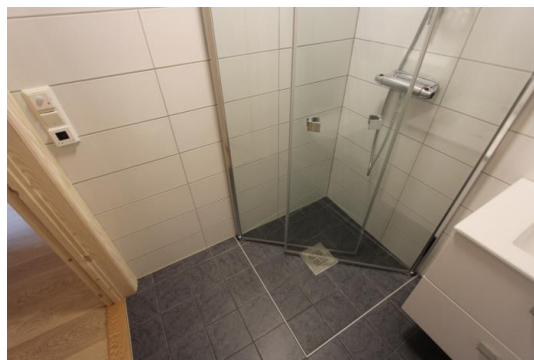
ANDRE ETASJE > BAD

Generell

Innredet baderom i andreetasjen av boligen, deler av rommet har skråtak himling..



Baderom i andreetasjen.



Baderom i andreetasjen.

ANDRE ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

! TG 1

Baderommet er innredet med fliser på vegger med panelt takhimling, deler av himling med skråtak.

ANDRE ETASJE > BAD

Overflater Gulv

! TG 1

Gulv av flislagt gulv med varmekabel. Det er målt tilfredsstillende fall til sluk med 25 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ANDRE ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Sluk montert i dusjsonen registrert med smøremembran over klemring. Det foreligger bilde dokumentasjon på oppbyggelse av baderom.

Tilstandsrapport



Sluk med slukmansjett.



Sluk i dushjørne.

ANDRE ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Vegghengt innredning av høyglans behandling, det er skuffer til innredningen med nedsenket vask med ett greps blandebatteri. Vegghengt toalett. Montert dusjhjørne med glass dører.

ANDRE ETASJE > BAD

Ventilasjon

! TG 1

Det er montert balansert ventilasjon i bygget.

ANDRE ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke er tatt i bruk.

KJØKKEN

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkken innredning med malte slette fronter til innredningen registrert med tilfredsstillende skapplass med integrert utstyr. Benkeplate av laminat.



Kjøkken innredning med tilfredsstillende skap plass.



Kjøkken innredning med tilfredsstillende skap plass.

FØRSTE ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

! TG 1

Det er benkmontert avtrekk montert til kjøkkenbenken bak platetoppen med tilordnet tett kanal ut gjennom vegg.



Benkmontert avtrekk.

Tilstandsrapport



Kanal fra avtrekk.

Det er montert fordeler skap til rør-i-rør vaskerom kjeller, hovedvanns ledning med inntak og stoppekran i vaskerom.

Avløpsrør

! TG 1

Det antas avløpsrør av plast PVC rør, avløpsrør ikke synlige.

Ventilasjon

! TG 1

Det er veggmontert ventilasjonsanlegg iht kravene til luftveksling i TEK 17. Anlegget er plasseres i bod/teknisk rom i kjeller. Aggregatet er monteres på vibrasjonsdempere dimensjonert slik at det ikke genereres støy/vibrasjoner i bygningen. Anlegget styres automatisk



Ventilasjons anlegg montert i kjeller.

SPESIALROM

FØRSTE ETASJE > TOALETTROM

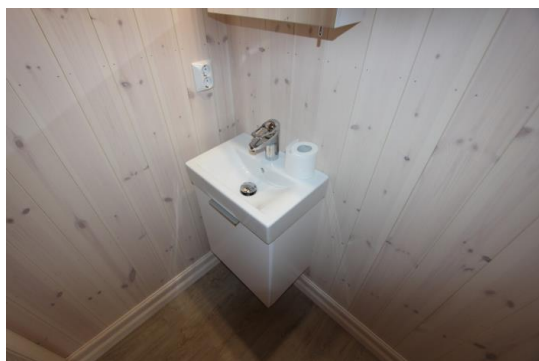
Overflater og konstruksjon

! TG 1

Toalettrom i hovedetasjen innredet med belegg på gulv, vegger og takhimling tildekket med panelte flater. Det er montert vegghengt toalett, skapinnredning av høyglans med vask, overskap med speildør over vask.



Toalett rom hovedetasjen.



Toalett rom hovedetasjen.

Varmtvannstank

! TG 1

Ny montert 200 liter vvs tank montert på vaskerom kjeller.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

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

El anlegg er helt nytt i boligen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Sikringstavle med automatsikringer.

Branntekniske forhold

! TG 0

Det er registrert ny montert serie koblet brann / røykvarsling i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
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 på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn antas av stein, jord og grusmasser konkludert dels selvdrenerende.

Drenering

! TG 3

Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1930 da boligen ble bygget før den brant ned i år 2018. Drenering av grunnmur med fyllmasser etter datidens kunnskap i år 1930. Det er ingen registrert ny tilordnet drenering med papp til grunnmur. Sannsynlig er det tilnærmet selv drenerte masser i grunn rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Det er befaring ingen registrert fukt gjennom grunnmur innvendig i kjeller, det er dels svake overgang gulv/ vegg på disse typer grunnmurer, det anbefales ingen tildekking av vegger eller stabling av ting direkte på gulv eller mot vegger da det fare for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det er krav til drenering av grunnmur etter TEK17 krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur av stein-spekk murt steinmur og støpt øvre del med solid betongmur. Det kan være noen mindre sprekker i grunnmur fra byggeåret, Grunnmur danner sannsynlig fundamentering selv. Det er nye pilarer oppført til entreen til hovedinngangen.



Grunnmur av betong/ stein.



Grunnmur av betong/ stein.

Årstall: 1930

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmur oppført i stein og betong, det er registrert noe variert puss, avskallinger, noen sprekker, manglende puss enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

! TG 2

Det er tilnærmet flatt terreng rundt boligen, terrenget er registrert med svak helling fra grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Grunnmur med terrenget rundt antydes med fall fra grunnmuren.
Eiendommen ligger innenfor 1000 år skred ut fra NVE sitt fare-kart for skred.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 1

Det fremvist kartskisse over nytt vann og avløp tilkoblet bygningen fra off. rørnett.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

131 m²/111 m²

Enebolig: Entré, 2 Gang, Kjøkken, Stue, Toalettrom, 2 Trapperom, Bad, Soverom, Bod, Teknisk rom, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er ingen sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede eller ingen utvalget i sammenlignbare eiendommer som gjør verdifastsettelsen usikker.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale utgifter, vedlikehold og forsikringer. (stipulerte kostnader)	Kr.	30 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Første etasje	49	49	0	Entré , Gang , Kjøkken , Stue , Toalettrom	
Andre etasje	44	44	0	Trapperom , Gang , Bad , Soverom 3 stk	
Kjeller	38	18	20	Vaskerom , Trapperom	Bod , Teknisk rom
Sum	131	111	20		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Boligen er ny.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2023	Annfinn Helleberg	Takstingeniør
	Tinn Kommune	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3818 TINN	124	36		0	542.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sam Eydes gate 158

Hjemmelshaver

Tinn Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ca 1 km fra sentrum av Rjukan med butikker, legesenter, apotek m.m. Det er barneskole i nærområde, det er tilnærmet kort avstand til barnehage, dagligvarebutikk, bensinstasjon fra området, det er ca 1 km til ungdomsskole fra området. Eiendommen er solløs ca 6 mnd i året. Det er konsentrert bebyggelse av variert bebyggelse av eneboliger, firemannsboliger i nær området til takstobjektet. Det er konkludert med trafikkstøy gjennom området med trafikkert gate tett ved boligen. Fra området er det er ca 20 minutters kjøre tid til Gaustablikk området med store utbygget alpinbakker, skiløyper, friareal til bruk sommer og vinter, hotell og store hytte områder med stor aktivitet og utvikling.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/ gate gjennom området. Det er tilordnet egen bilplass på egen tomt.

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

Tomten er registrert tidligere opparbeidet uteområde med plen og noen busker,

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
820 000	2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei
Energiattest	07.11.2023		Gjennomgått	6	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

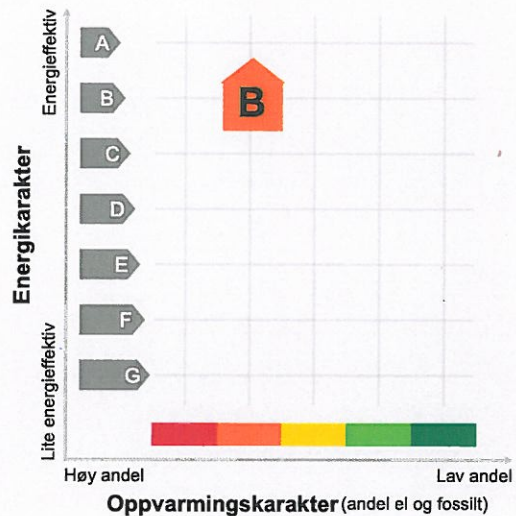
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KX7693>

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sam Eydes gate 158
Postnummer	3660
Sted	RJUKAN
Kommunenavn	Tinn
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301067713
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	b1befe9c-0fe7-4d6d-bb7f-afa43215aa01
Dato	07.11.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sam Eydes gate 158
Postnummer: 3660
Sted: RJUKAN
Kommune: Tinn
Bolignummer: H0101
Dato: 07.11.2023 11:59:28
Energi merkenummer: b1befe9c-0fe7-4d6d-bb7f-afa43215aa01

Kommunennummer: 3818
Gårdsnummer: 124
Bruksnummer: 36
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 301067713

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.