

Tilstandsrapport

📍 Fjellveien 11, 3660 RJUKAN

📖 TINN kommune

gnr. 126, bnr. 82

Markedsverdi

3 000 000

Areal (BRA): Enebolig 277 m², Garasje 25 m², Stabbur. 28 m²



Befaringsdato: 29.06.2023

Rapportdato: 30.06.2023

Oppdragsnr.: 19974-1120

Referansenummer: OH1858

Autorisert foretak: Din Taksering AS



Gyldig rapport
30.06.2023

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

Norsk takst

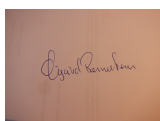
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

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
- 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du 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 med 3 etasjer.
Boligen er oppgradert/bygget ut i flere omganger.
Det er gjort en del arbeider som egeninnsats av tidligere eier.
Det foreligger ikke dokumentasjon på arbeider.
Nåværende eier har oppgradert deler av tak over kjøkken
samt skiftet nor gulv på kjøkken etter en lekkasje fra taket.
Vedlikeholdskostnader på eldre hus er betydelig høyere enn
på nyere boliger.

Enebolig - Byggeår: 1718

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med rupanel undertak, takpapp og teglstein.
Det er skiftet noe undertak hvor det var råte, takpapp, sløyfer og lekter i 2016.
Taket er tekket med rupanel undertak, takpapp og dobbelkrummet betongtakstein.
Det er takrenner i malt metall.
Det er nye bunnbeslag på begge pipene i 2016 og 2018.
Yttervegger på gammel del er i laftet tømmer.
Disse er utvendig kledd med kledning.
Tilbygg er bygget i bindingsverk. Det er ukjent med hensyn til isolering. Det er antatt isolert med glassvatt.
Det er noe begynnende råte i bunnlist i forbindelse med inngangsparti.
Det er saltak med delvis innredning på loft.
Det er kun synlig konstruksjon på hoveddel.
De fleste vinduene er koblet vinduer med 2 enkle glass og inn/ut vinduer. Byggeår er ukjent.
I stuen er det 2 fastkarmsvinduer med 3-lags glass i stuen mot øst.
I stuen mot vest er det fastkarmsvindu med 3-lags glass fra 1988.
Det er knekt ytterglass på 1 soverom på loft.
Det er enkle furudører med enkelt glass.
Det er en luftebalkong mot sørvest med utgang fra soverom. Denne er på 2,5m².
Det er innredet rom under balkongen.
Dette er en risikokonstruksjon på grunn av fare for lekkasje/kondens.
Det er en overbygd terrasse på cirka 13 m² det er skiferheller på gulvet.
Det er en utvendig trapp i forbindelse med inngangsparti med 5 trinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Det er malt betonggulv i gang, 1 bod og vaskerom, tregulv i 1 bod og belegg i bod.
Vegg: Malt mur. Det er noe panel i gangen.
Tak: Panel i gang og 2 boder og malt puss i vaskerom og 1 bod.

1. Etasje:

Gulv: Flis i vindfang og kjøkkengang, parkett i gang, stue, spisestue og kjøkken, furugulv i en stue og i kontor og trapp.
Vegg: Malt panel i vindfang, gang, kjøkken, kjøkkengang og kontor, laftet vegger i en stue, malt tapet/malt plater i en stue og malt i kjøkken - flis mellom over-/underskap. Himling: Malt panel i vindfang, gang, kjøkken og kjøkkengang, synlige bjelker og panel i en stue, malt glassfiberstri i en stue, malt slett i spisestue og himlingsplater på kontor.

2. Etasje: Gulv: Parkett i tre soverom, belegg på toalett, flis på vaskerom og bad, teppe på ett soverom og laminat i gang.

Vegg: Flis på bad, malt tapet, tapet, malt glassfibertapet.
Himling: Malt panel, himlingsplater, panel og malt slett med lister.

Det er etasjeskille i tre.

Isolering er ukjent. Det var ikke isolering når gulv i kjøkken ble oppgradert. Dette er isolert når det gulvet ble oppgradert.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik er målt mellom 12 og 16mm i de fleste rom.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er 2 mursteispiper. Det er sotluke i nedre del. På den ene pipen er det feieluke på loft.

Det er en Jøtul peisovn i stuen, Det er åpen grue i stue og etasjeovn på 1 soverom i 2. etasje.

Det er furugulv i 2 rom i kjelleren.

Det er krypkjeller under deler av kjelleren. Det er meget begrenset tilkomst.

Det er en trapp i tre med malt overflate.

Det er en trapp i tre med malt overflate.

Det er stort sett malt furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Bad er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad er antatt bygget med en stor del egeninnsats av tidligere eier. Ifølge egenerklæring ble membran oppgradert.

Det er fliser på vegg og panel med spotter i taket.

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler.

Det er en plastsluk i dusjonen. Det er synlig smøremembran i sluk. Det er fast avløp fra badekar.

Det er 150 cm baderomsinnredning med dobbel formstøpt buet vask, dusj på vegg med dusj vegger og boblebadekar.

Det er mekanisk avtrekk.

Det er tatt hull i vegg mot dusjsone fra tilstøtende soverom.

Det var ikke fukt i konstruksjonen.

Vaskerom

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er fliser på gulvet med buet oppkant på vegg, malt glassfiber og fliser på vegg og malte plater i taket.

Det er vask, skyllekum, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Det er naturlig lufting overtak.

Det er sluk i gulvet. Avløp fra dusjkabinett går til sluk..

Det er ikke tatt hull i konstruksjonen av siden vannrør ligger åpent. Det er et avløp fra vaskemaskin som går i vegg.

Dette området ligger innelukket og det er ikke mulig å komme til for hulltaking. Det ble ikke målt unormale avvik på måling utført med fuktindikator.

Vaskerom

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom er ikke i bruk. Det er skyllekum og en gammel støpejern sluk i gulvet. Det er kun luftemulighet i dag vindu.

Det er en gammel vedfyrt vaskebalje.

Det er ikke tatt hull i vegger siden vegger er i betong med åpent anlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er plassbygd kjøkken innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt 1½ vask og opplegg til oppvaskmaskin. Det er fliser mellom overskap og under skap ved vasken og Kitchen Board plater ved komfyren. Det er induksjon plate topp og komfyr fra AEG og oppvaskmaskin er Husqvarna. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Det er belegg på gulv og malt panel på vegger og i tak.

Det er belegg på gulv og malt plater i taket. På vegger er det malt panel.

Det er toalett og vask.

Det er toalett. Det er vask i tilstøtende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber.

Avløpsrør er i plast. Det er støpejerns sluk i vaskerommet i kjelleren.

Bygningen har naturlig ventilasjon. Det er forsert avtrekk fra kjøkken.

Ca 200 liters varmtvannstank fra OSO

Det er montert Junic Sentralstøvsuger anlegg.

Det er sikringsskap i trapperom til kjelleren.

Det er automatsikringer.

I 2002 er det montert nye sikringsskap og i 2006 var det kontroll av anlegget uten merknad.

Det er montert pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er morenemasse, stein og fjell i området.

Takvann går til terreng og dreneringsrør.

Grunnmur er i stein med betongfuger, betongblokker og betong.

Det er en støttemur i forbindelse med inngangsparti og en i forbindelse med hagen.

Begge har en høyde på over 50cm underliggende terreng.

Det er ikke kjent vedrørende vann og avløp fra grunnmur til offentlig tilknytningspunkt.

Det er belegningsstein i forbindelse med inngangsparti.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	330 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	277 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	90	90	0
Etasjeplan	152	144	8
Kjeller	35	12	23
Sum	277	246	31
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasjeplan.	25	0	25
Sum	25	0	25
Stabbur.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasjeplan.	28	0	28
Sum	28	0	28

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger noen tegninger. Det er ikke funnet godkjente tegninger med stempel av kommunen.

Garasje

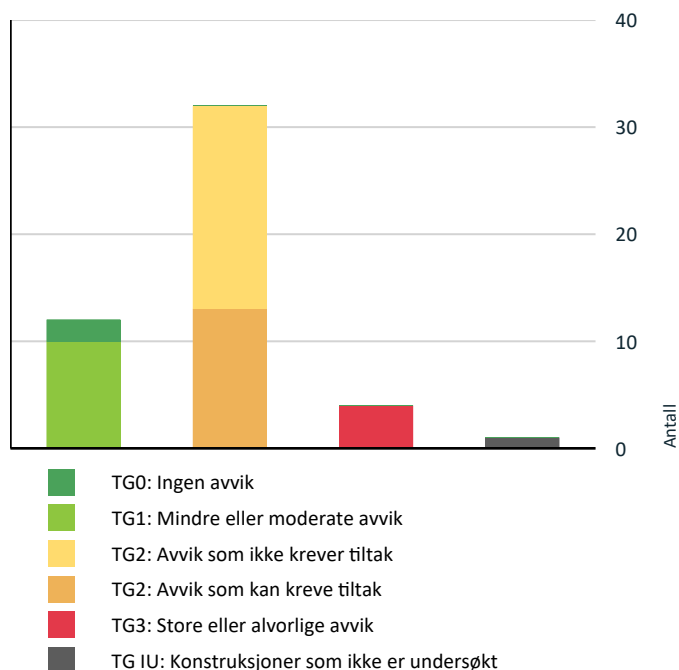
- Det foreligger ikke tegninger

Stabbur.

- Det foreligger ikke tegninger

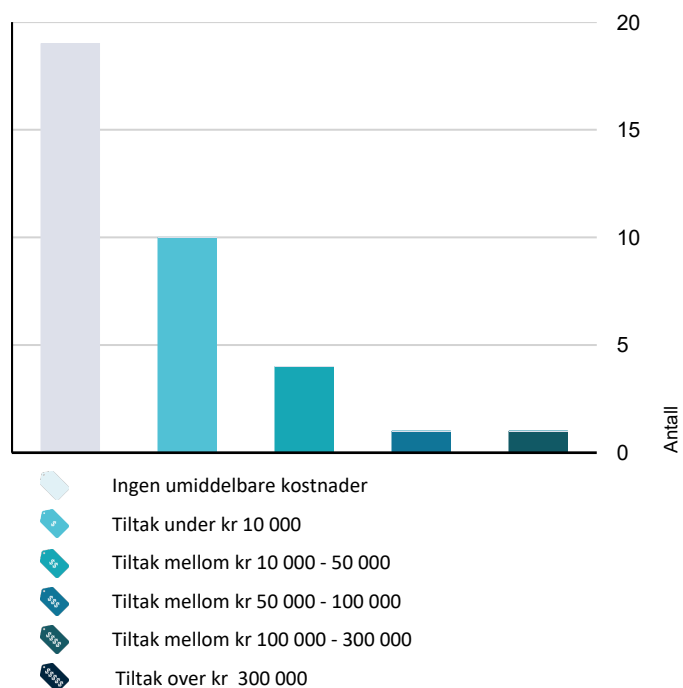
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Fliser løsner og er glatte.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
Terreng faller inn mot bygning.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takstein er teglstein av eldre årgang.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Feier vil gjerne ha en plattform på pipe over stue/kjøkken.

Den 2. pipen feier han fra loft.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke funnet råte i kledning. Det er en del sprekkdannelse.

Det meste av kledning er overflatebehandlet i 2020 og 2021.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer med 2 enkle glass er av eldre årgang har dårlig isolerende egenskaper.

Det ene vinduer i stuen mot øst kan ha punktert glass.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er generelt bra stand på innvendige overflater.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Det er generelt høy konsentrasjon av Radon i området.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.

Pipevanger er ikke synlige.

Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er målt 15 vektprosent fukt i tregulv i kjelleren Dette er å regne som akseptabelt. Det vil bli fukt i gulv på grunn av manglende dampsperre.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Kryp kjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er begrenset tilgang til hele kryp kjelleren.

Relativ fuktighet på befaringstidspunkt var 51,8% ved 13,8 grader. Dette gir et duggpunkt på 4,1 grader.

Dette er å regne som akseptabelt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Innsiden av grunnmuren har misfarging.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler rekkverk på støttemurer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking - overbygd terrasse.

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takstein er betongtakstein av eldre årgang.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverkshøyde er på 99cm. Dagens krav er minimum 100cm.



Utvendig > Overbygd terrasas.

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Det er noen skiferheller som har løsnet fra underlaget.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Innvendige trapper - kjeller.

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er avvik:

Det er ca. 1,8m frihøyde i nedre del av trappen.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp til 2. etasje.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er målt cirka 6 mm fall til sluk fra laveste punkt ved døren. Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl vil det bli liggende noe vann på gulvet som ikke renner til sluk.

Det er bom på noen fliser.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke sluk i rommet.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er sikringsskap i trapperom til kjelleren.
Det er automatsikringer.
I 2002 er det montert nye sikringsskap og i 2006 var det kontroll av anlegget uten merknad.



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bør innhentes opplysninger fra kommunen vedrørende vann og avløp.



Tomteforhold > Andre tomteforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflate på belegningsstein er noe ujevn.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1718

Kommentar
Den eldste delen er fra ca. 1718.
Boligen er renoveret/tilbygget i 1985
og 2000.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Oppgradert støttemur fra inngangsparti mot garasjen.
2016	Modernisering	Utbedret undertak på hovedtak.
2018	Modernisering	Oppgradert undertak med nytt blikk på tak over kjøkken mot nord.
2018	Modernisering.	Oppgradert kjøkkengulv og erstattet bjelke med råde.
2022	Modernisering	Skiftet varmtvannsbereder.

UTVENDIG

Taktekking - overbygd terrasse.

TG 2

Taket er tekket med rupanel undertak, takpapp og dobbelkrummet betongtakstein.



Noe mose på takstein.

Årstall: 1975

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Takstein er betongtakstein av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takstein som er knekt må skiftes.

Tilstandsrapport

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med rupanel undertak, takpapp og teglstein. Det er skiftet noe undertak hvor det var råte, takpapp, sløyfer og lekter i 2016.



Noen manglende takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Takstein er teglstein av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takstein som knekker må skiftes. Manglende takstein må erstattes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag

TG 2

Det er takrenner i malt metall.

Det er nye bunnbeslag på begge pipene i 2016 og 2018.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Feier vil gjerne ha en plattform på pipe over stue/kjøkken.

Den 2. pipen feier han fra loft.

Konsekvens/tiltak

- Plattform for feier må monteres.
- Tiltak:

Noe oppgraderinger av takrenner må det regnes med.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger på gammel del er i laftet tømmer. Disse er utvendig kledd med kledning.

Tilbygg er bygget i bindingsverk. Det er ukjent med hensyn til isolering.

Det er antatt isolert med glassvatt.

Det er noe begynnende råte i bunnlist i forbindelse med inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke funnet råte i kledning. Det er en del sprekke dannelse.

Det meste av kledning er overflatebehandlet i 2020 og 2021.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Lokal utbedring må utføres.

Kledning er fredet så dersom det oppstår råte med spesialkledning benyttes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Det er saltak med delvis innredning på loft.

Det er kun synlig konstruksjon på hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dersom det blir kondensmerker på innvendige overflater må lufting bedres.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

De fleste vinduene er koblet vinduer med 2 enkle glass og inn/ut vinduer. Byggeår er ukjent.
I stuen er det 2 fastkarmsvinduer med 3-lags glass i stuen mot øst. I stuen mot vest er det fastkarmsvindu med 3-lags glass fra 1988. Det er knekt ytterglass på 1 soverom på loft.



Kjellervinduer.



Gamle vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med 2 enkle glass er av eldre årgang har dårlig isolerende egenskaper.

Det ene vinduer i stuen mot øst kan ha punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktert gall bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Dører

TG 2

Det er enkle furudører med enkelt glass.



Ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det kan monteres tetningslist mellom karm og dørblad. Dette reduserer trekk.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Det er en luftbalkong mot sørvest med utgang fra soverom. Denne er på 2,5m².

Det er innredet rom under balkongen.

Dette er en risikokonstruksjon på grunn av fare for lekkasje/kondens.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverkshøyde er på 99cm. Dagens krav er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Overbygd terrassa.

TG 2

Det er en overbygd terrasse på cirka 13 m² det er skiferheller på gulvet.



Overbygd terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er noen skiferheller som har løsnet fra underlaget.

Konsekvens/tiltak

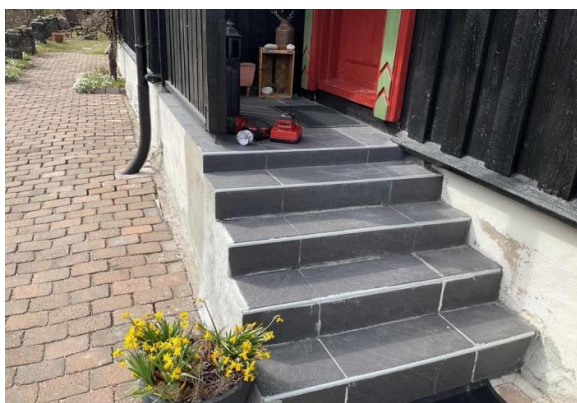
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Tiltak:

Løse skiferfliser bør limes på nytt.

Utvendige trapper

TG 3

Det er en utvendig trapp i forbindelse med inngangsparti med 5 trinn.



Trapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Fliser løsner og er glatte.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør legges sklisikkert materiale i trinn og det bør bygges rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Overflater

TG 2

Kjeller:

Gulv: Det er malt betonggulv i gang, 1 bod og vaskerom, tregulv i 1 bod og belegg i bod.

Vegg: Malt mur. Det er noe panel i gangen.

Tak: Panel i gang og 2 boder og malt puss i vaskerom og 1 bod.

1. Etasje:

Gulv: Flis i vindfang og kjøkkengang, parkett i gang, stue, spisestue og kjøkken, furugulv i en stue og i kontor og trapp.

Vegg: Malt panel i vindfang, gang, kjøkken, kjøkkengang og kontor, løftet vegger i en stue, malt tapet/malt plater i en stue og malt i kjøkken - flis mellom over-/underskap. Himling: Malt panel i vindfang, gang, kjøkken og kjøkkengang, synlige bjelker og panel i en stue, malt glassfiberstri i en stue, malt slett i spisestue og himlingsplater på kontor.

2. Etasje: Gulv: Parkett i tre soverom, belegg på toalett, flis på vaskerom og bad, teppe på ett soverom og laminat i gang.

Vegg: Flis på bad, malt tapet, tapet, malt glassfibertapet.

Himling: Malt panel, himlingsplater, panel og malt slett med lister.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er generelt bra stand på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgradering må regnes med.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Det er etasjeskille i tre.

Isolering er ukjent. Det var ikke isolering når gulv i kjøkken ble oppgradert. Dette er isolert når det gulvet ble oppgradert.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt. Avvik er målt mellom 12 og 16mm i de fleste rom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

INNENDIG

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Det er generelt høy konsentrasjon av Radon i området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat er kun for Radonmåling. Dersom tiltak må iverksettes vil det påløpe ekstra kostnader.

Dersom det er høyere verdier enn hva som er anbefalt, vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Det er 2 mursteispiper. Det er sotluke i nedre del.

På den ene pipen er det feieluke på loft.

Det er en Jøtul peisovn i stuen, Det er åpen grue i stue og etasjeovn på 1 soverom i 2. etasje.



Åpent ildsted i stuen.



Sotluke på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør monteres ildfast plate under ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Det er furugulv i 2 rom i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 15 vektprosent fukt i tregulv i kjelleren. Dette er å regne som akseptabelt. Det vil bli fukt i gulv på grunn av manglende dampspærre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Organisk materiale i kjeller bør fjernes på grunn av fare for mugg og råte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Krypkjeller

TG 2

Det er krypkjeller under deler av kjelleren. Det er meget begrenset tilkomst.



Relativ fuktighet i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Relativ fuktighet på befaringstidspunkt var 51,8% ved 13,8 grader. Dette gir et duggpunkt på 4,1 grader. Dette er å regne som akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.
- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

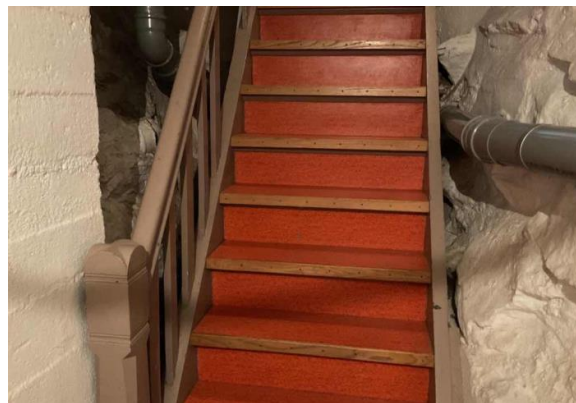
Det bør lages bedre tilkomst til krypkjeller slik at den kan sjekkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper - kjeller.

TG 2

Det er en trapp i tre med malt overflate.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er ca. 1,8m frihøyde i nedre del av trappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det utifra sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper

TG 2

Det er en trapp i tre med malt overflate.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Det er noe knirk i trapp til 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Det er stort sett malt furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det er noe slark i enkelte låskasser.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Bad er bygget etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad er antatt bygget med en stor del egeninnsats av tidligere eier.

Ifølge egenerklæring ble membran oppgradert.



Overflater vegger og himling

TG 1

Det er fliser på vegg og panel med spotter i taket.

Årstall: 2002

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Overflater Gulv

TG 2

Det er fliser på gulvet med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er målt cirka 6 mm fall til sluk fra laveste punkt ved døren. Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl vil det bli liggende noe vann på gulvet som ikke renner til sluk.

Det er bom på noen fliser.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør tettes med silikon rundt listverk og terskel på døren.

Dette reduserer faren for lekkasjer til tilstøtende rom.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er en plastsluk i dusjsonen. Det er synlig smøremembran i sluk. Det er fast avløp fra badekar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Det er 150 cm baderomsinnredning med dobbel formstøpt buet vask, dusj på vegg med dusj vegger og boblebadekar.

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Det er tatt hull i vegg mot dusjsone fra tilstøtende soverom.

Det var ikke fukt i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

! TG 3

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom er ikke i bruk. Det er skyllekum og en gammel støpejern sluk i gulvet. Det er kun lufte mulighet i dag vindu.

Det er en gammel vedfyrt vaskebalje.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 1

Det er ikke tatt hull i vegger siden vegger er i betong med åpent anlegg.

LOFT > VASKEROM

Generell

! TG 3

Vaskerom er bygget etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det er fliser på gulvet med buet oppkant på vegg, malt glassfiber og fliser på vegg og malte plater i taket.

Det er vask, skyllekum, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

Det er naturlig lufting overtak.

Det er sluk i gulvet. Avløp fra dusjkabinett går til sluk..



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 1U

Det er ikke tatt hull i konstruksjonen av siden vannrør ligger åpent. Det er et avløp fra vaskemaskin som går i vegg.

Dette området ligger innelukket og det er ikke mulig å komme til for hulltaking. Det ble ikke målt unormale avvik på måling utført med fuktindikator.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJEPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Det er plassbygd kjøkken innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt 1½ vask og opplegg til oppvaskmaskin.

Det er fliser mellom overskap og under skap ved vasken og Kitchen Board plater ved komfyren.

Det er induksjon plate topp og komfyr fra AEG og oppvaskmaskin er Husqvarna.



Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Det er belegg på gulv og malt panel på vegger og i tak.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det bør etableres lufting av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Teknisk anlegg

! TG 1

Det er toalett og vask.

ETASJEPLAN > WC

Overflater og konstruksjon

! TG 1

Det er belegg på gulv og malt plater i taket. På vegger er det malt panel.



Teknisk anlegg

! TG 1

Det er toalett. Det er vask i tilstøtende rom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannrør er i kobber.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør er i plast. Det er støpejerns sluk i vaskerommet i kjelleren.



Stakeluke i kjelleren.



Sluk i støpejern i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon. Det er forsert avtrekk fra kjøkken.

Varmtvannstank

TG 2

Ca 200 liters varmtvannstank fra OSO



Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasevarsler i rommet.
Bereder bør sjekkes av rørlegger.

Andre installasjoner

TG 1

Det er montert Junic Sentralstøvsuger anlegg.



Sentralstøvsugeranlegg.

Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

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

Det er sikringsskap i trapperom til kjelleren.

Det er automatsikringer.

I 2002 er det montert nye sikringsskap og i 2006 var det kontroll av anlegget uten merknad.

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)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2002 Skiftet sikringer.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Det er ikke utført arbeider av siste eier.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja Sikringer.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

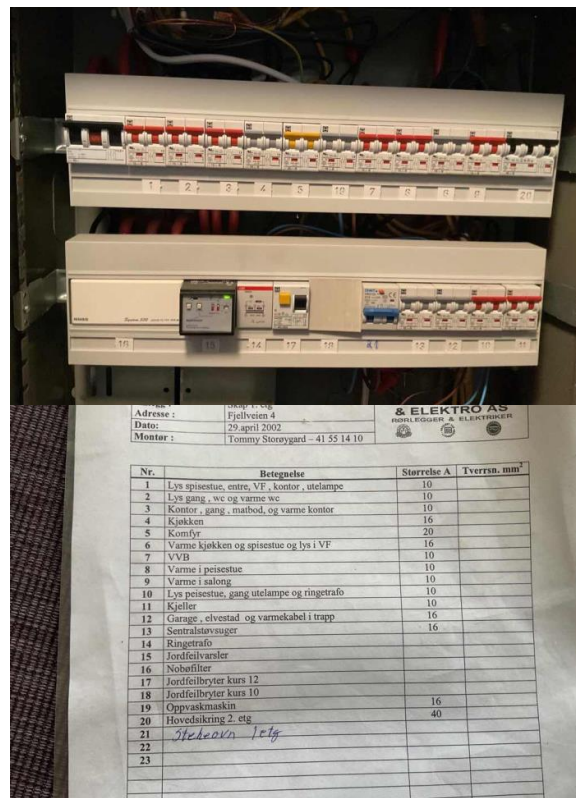
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

På grunn av alder på anlegget og ukjent



Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert pulverapparat og røykvarslere.

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 røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

TG 2

Det er morenemasse, stein og fjell i området.



Morenemasse i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptomer på setninger i grunnen i form av sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Drenering

TG 2

Takvann går til terreng og dreneringsrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuksikring.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur er i stein med betongfuger, betongblokker og betong.



Noe fuktmerker på innvendig grunnmur.



Noe sprekker mellom betong og stein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Fukt i kjeller har sammenheng med svikt i drenering.
Sprekker i mur bør fuges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

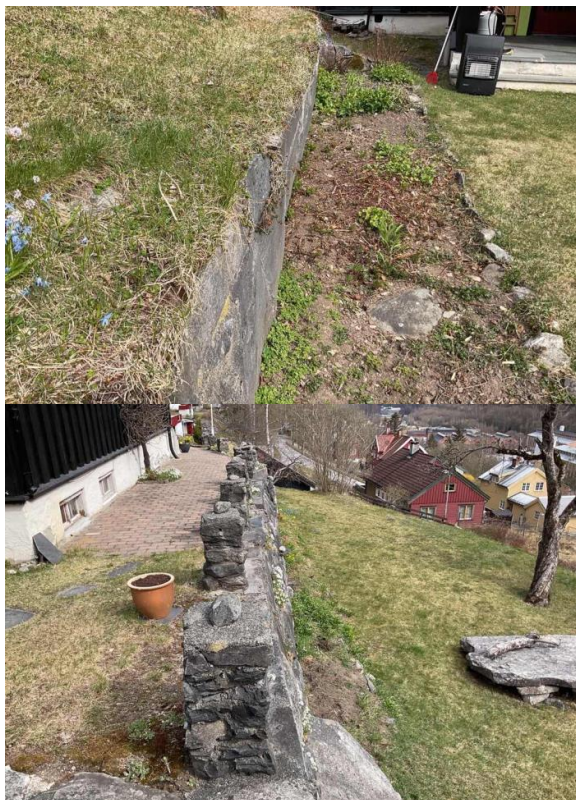
Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

TG 2

Det er en støttemur i forbindelse med inngangsparti og en i forbindelse med hagen.

Begge har en høyde på over 50cm underliggende terreng.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler rekkverk på støttemurer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk. Manglende rekkverk er mangel på sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

TG 3



Det er noe lokalt fall på terreng mot boligen.



Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område iht. kommuneplan
- Terreng faller inn mot bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Det er ikke kjent vedrørende vann og avløp fra grunnmur til offentlig tilknytningspunkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bør innhentes opplysninger fra kommunen vedrørende vann og avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

TG 2

Det er belegningsstein i forbindelse med inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflate på belegningsstein er noe ujevn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Opplyst av tidligere eier.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en liten dobbel garasje med støpt gulv, yttervegger i lettklinkerblokker og tak tekket med takstein.

Det er en gran/furu leddport med Liftmaster port åpner.

Garasjen har en bredde på 4,7 m og en dybde på 5,4 m. Totalt cirka 26 m² gulvflate.

Stabbur.



Anvendelse

Byggeår

1850

Kommentar

Opplyst av tidligere eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Det er et eldre stabbur med laftet vegger og tykkere bord til gulv. Det er et bordtak. Det er ikke montert takrenner.

Stabbur er på cirka 28 m² gulv areal.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

277 m²/246 m²

Enebolig: 5 Gang, 2 Toalettrom, Bad, 2 Vaskerom, 4 Soverom, Vindfang, 3 Stuer, Kjøkken, Kontor, 4 Bod

Andre bygg: Garasje, Stabbur.

Bruksareal andre bygg: 53 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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 3 550 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Fjellveien 5 ,3660 RJUKAN 197 m ² 1918 4 sov	04-07-2021	2 950 000	2 900 000	0	2 900 000	14 721
2 Fjellveien 4 ,3660 RJUKAN 216 m ² 1922 5 sov	01-08-2019	2 300 000	2 700 000	0	2 700 000	12 500
3 Villaveien 13 ,3660 RJUKAN 240 m ² 1913 4 sov	25-03-2021	2 500 000	3 000 000	0	3 000 000	12 500
4 Villaveien 38 ,3660 RJUKAN 185 m ² 1957 4 sov	16-04-2018	1 520 000	1 475 000	0	1 475 000	7 973
5 Villaveien 12 ,3660 RJUKAN 316 m ² 1910 6 sov	24-04-2019	2 150 000	2 200 000	0	2 200 000	6 962

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert.	Kr.	25 000
Brøyting av adkomstvei. Variabel kostnad.	Kr.	3 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	28 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Oppgradert tak og gulv kjøkken.	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	150 000

Stabbur.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Stabbur.	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 650 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

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)
Loft	90	90	0	Gang , Wc , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	
Etasjeplan	152	144	8	Vindfang , Gang , Stue , Stue 2, Stue 3, Kjøkken , Kontor , Gang 2, Gang 3, Wc	
Kjeller	35	12	23	Gang , Vaskerom	Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	277	246	31		

Kommentar

Boligen er bygge ut noen ganger. Det foreligger tegninger på etasjeplan.
Arealet kan avvike noe siden det er vanskelig å måle eksakt.
Tidligere vaskerom i kjeller er beregnet som P-rom selv om dette ikke er brukt som vaskerom i dag.
Areal i ett tom på etasjeplan har innvendig høyde på rundt 1,9m Det varierer fra 188-192cm dette arealet er likevel tatt med i arealberegningen.
Rommet er på ca. 9m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger noen tegninger. Det er ikke funnet godkjente tegninger med stempel av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Enkelte rom på etasjeplan har høyde på rundt 1,9m. Enkelte plasser kan høyden være under 1,9m på grunn av svai i tak. Dette arealet er på rundt 10m². Arealet er tatt med i arealberegningen.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasjeplan.	25	0	25		Garasje
Sum	25	0	25		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Stabbur.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasjeplan.	28	0	28		Bod
Sum	28	0	28		

Kommentar

Opgitt areal er gulvareal. Enkelte deler av bygget tilfredsstiller ikke krav til å være målverdig areal siden det er mindre enn 1,9m høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2023	Øyvind Reinertsen	Takstingenør
	Torbjørn Aagren	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3818 TINN	126	82		0	3127.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellveien 11

Hjemmelshaver

Aagren Solfrid Yri, Aagren Torbjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 2 km vest for Rjukan sentrum i etablert boområde.
Området er godt etablert og det er stort sett eneboliger i området.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er ikke regulert.
Det er en del av kommuneplanen
Planidentifikasjon: 0002
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealdel i Tinn
Ikraftredelsesdato: 24.6.1999
Formål: Tettbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i en liten stikkvei.
Terrenget skråner mot sør. Det er ca. 20m høydeforskjell fra det laveste til det høyeste punktet på tomten.
Det er god utsikt og gode solforhold på vår, sommer og høst.
Det er asfaltert adkomst.
Garasjen ligger ca. 20m fra boligen.
Det er opparbeidet plen på deler av uteområdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste forhold. Dette innhentes av megler.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90945222	Fullverdi		
Kommentar Ikke fremvist.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2023		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/OH1858>

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