





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Tinngata 54, 3660 RJUKAN
 TINN kommune
 # gnr. 123, bnr. 220

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 19.03.2025

Rapportdato: 19.03.2025

Oppdragsnr.: 19974-1420

Referansenummer: VP1975

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

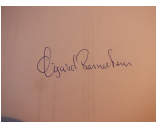


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© 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 straffansvar.

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.

! TG 0

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.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 3 etasjer.

Det er kjeller delvis under terreng.

Adkomst, stue og kjøkken er på etasjeplan.

Det er 2 soverom og bad i 2. etasje.

Boligen har opp gjennom tidene blitt vedlikeholdt og oppgradert.

Det ble foretatt en betydelig oppgradering på slutten av 1970-tallet.

Det er bygget nytt bad, men dette er ikke bygget i henhold til forskrifter. Dette har behov for oppgradering.

Enebolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.

Det er toppslag på vindskier og heldekkende pipebeslag.

Det er metall beslag over og under vindu.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Ifølge rekvirent ble yttervegger isolert og det ble satt på ny kledning i 1979.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er fra 1979. Det er skiftet ett glass i fastkarmsvindu i stuen i 1983.

Vinduer i kjeller er med 2-lags glass.

Bygningen har malt ytterdør.

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Det er en platting i tre i forbindelse med stuen.

Det er ikke mulig å sjekke konstruksjonen, siden den ligger på bakkenivå.

Det er behov for overflatebehandling av terrassebord.

I forbindelse med inngangsparti er det en trapp i stål og tre.

Det er en trapp med fire trinn fra stue ned til terrasse.

Det er en elektrisk markise over deler av terrassen.

Markise er ikke sjekket.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Det er belegg i gang og betonggulv i vaskerom og boder. Det ligger løst belegg i en bod.

Vegg: Malt mur/malt plater.

Tak: Himlingsplater.

1. etasje.

Gulv: Det er belegg i vindfang, parkett i gang og stue og laminat i kjøkken.

Vegg: Malt tapet i vindfang, gang og stue og tapet på kjøkken.

Tak: Himlingsplater.

2. etasje.

Gulv: Det er laminat i gang og 2 soverom og fliser på bad.

Vegg: Tapet i gang og 1 soverom, malt tapet på 1 soverom og fliser på bad.

Tak: Himlingsplater.

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 10mm og i kjøkken: 8mm. Dette er normalt.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Det foreligger er rapport fra 2002. Ifølge rapport fra Statens strålevern var årsmiddel på 50 Bq/m³.

Boligen har mursteinspipe, Jøtul peisovn i stuen og sotluke i kjelleren.

Fra sotluke ser det ut til at det er satt inn nytt røykrør, men dette er ikke dokumentert.

Ifølge rekvirent ble det satt inn nytt røykrør i 1992.

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er malte furu fyllingsdører.

I 2. etasje er det hvite profilerte dører.

I kjelleren er det kun dør til vaskerom.

Det er glass og sprosser i dør mellom vindfang og gang.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad er bygget tidlig på 1990-tallet.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har servant, dusjkabinett og badekar.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen fukt. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot dusjonen.

Vaskerom

Vaskerom er fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Vegger er malt mur.

Taket har himlingsplater.

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm.

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Det er elektrisk styrt vifte som går til pipekanal.

Det er foretatt fuktmåling i treverk mot yttervegg.

Det ble målt i vekt på fukt.

Dette er å regne som tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er benkebeslag - vask. Det er opplegg til

Beskrivelse av eiendommen

oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

I andre etasje er det et lite toalettrom som ikke er målverdig areal.

Det er mindre enn 60cm bredde i 1,9m høyde.

Det er belegg på gulv, malt tapet på vegg og himlingsplater i tak.

Det er 50 cm med porselensvask og toalett.

Det er montert panelovn.

Det er elektrisk vifte, men det er ikke tilluft til rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og vaskerom.

Det er luftespalte i vinduer.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Det er sikringsskap med skrusikringer. Det er jordfeilautomat på kurs

til varmepumpe og ladning av elbil.

Det er automatsikring på kurs til bad. Det er montert jordfeilbryter.

Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er ikke synlig fuktsikring av grunnmur under terreng.

Bygningen har betonggrunnmur.

Det er noe lokalt fall mot grunnmur i forbindelse med inngangsparti.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av

plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og

offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 147 m²

Totalt Bruksareal for hoveddel 147 m²

Totalpris 1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

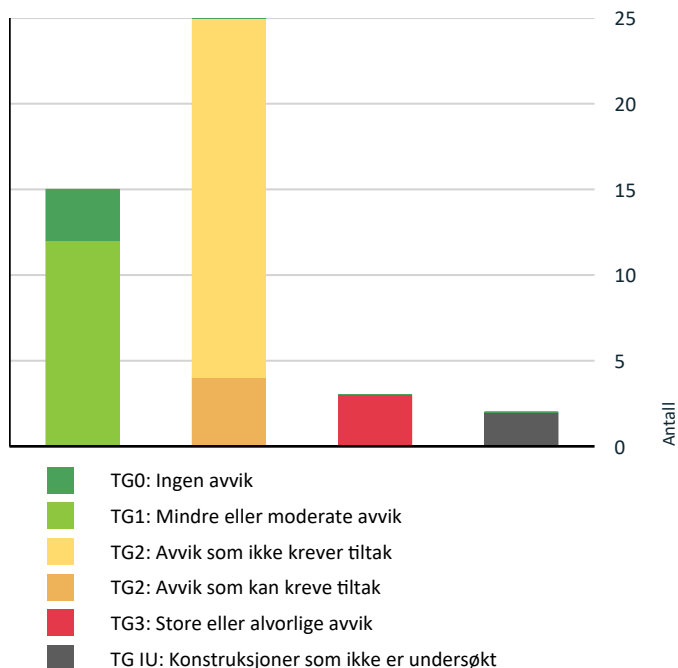
- Det foreligger ikke tegninger

Eventuelle tegninger er ikke innhentet fra kommunen. Dette

sjekker megler før salg.

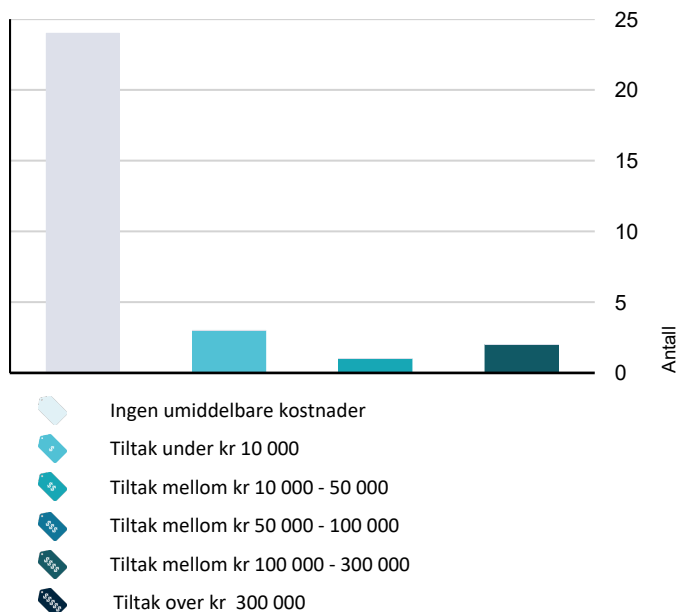
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapp terrasse [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper til kjeller.	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1914

Kommentar
Det er noe usikkerhet om byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1979	Modernisering	Skiftet vinduer.
1980	Tilbygg	Bygget inn inngangsparti.
1980	Modernisering	Kjøkkeninnredning skiftet.
1990	Ombygging	Bygget bad i 2. etasje.
2009	Modernisering	Skiftet takstein.
2021	Modernisering	Montert varmepumpe.
2023	Modernisering	Skiftet vann og avløp til kommunalt tilknytningspunkt fra utvendig grunnmur. Det er nytt vann inn i kjelleren.
1980	Modernisering	Oppgradert elektrisk anlegg.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2009 **Kilde:** Rekvirent

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er toppslag på vindskeer og heldekkende pipebeslag. Det er metall beslag over og under vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Takvann går til terreng.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Ifølge rekvirent ble yttervegger isolert og det ble satt på ny kledning i 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent oppbygging av konstruksjonen. Rekvirent mener yttervegger er isolert.

Det kan se ut som underbord er satt rett på asfaltpapp. Da vil det kun være lufting under overbord. Det er tettet med klosser under overbord - musetetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det byttes kledning, må det lages bedre lufting.

Det er en fare for fukt i kledning på grunn av manglende lufting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Eier satte inn lufteluker etter at det rimet en vinter. For at det ikke skulle komme snø inn monterte han en beholder under lukene.

Etter at luftelukene var på plass, har det ikke vært noe kondens eller riming.

Konsekvens/tiltak

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Neste gang innvendig tak i 2. etasje oppgraderes, må det lages luftespalte mellom undertak og isolasjon. Det må også legges ny dampsperre innvendig. Dette reduserer faren for kondensering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Noe fuktmerker i gjennomgang ved pipe.



Det er isolert helt opp mot undertak.



Noe kondensmerker i undertak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vinduer er fra 1979. Det er skiftet ett glass i fastkarmsvindu i stuen i 1983.

Vinduer i kjeller er med 2-lags glass.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

3-punkts innadslående vinduer henger på sidesvingsfukksjon.

Det er fjernet en vrider på vindu i vindfang.

Vinduer får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør får TG 2 siden mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en plattning i tre i forbindelse med stuen.

Det er ikke mulig å sjekke konstruksjonen, siden den ligger på bakkenivå.

Det er behov for overflatebehandling av terrassebord.



Overflatebehandling på terrasse flasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

I forbindelse med inngangsparti er det en trapp i stål og tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er en åpning mot yttervegg hvor det er mer enn 50cm til underliggende terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er en del skjevhet i trapp. Trinn heller utover.

Åpning mot yttervegg bør sikres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til inngangsparti.

TG 3 Utvendige trapp terrasse

Det er en trapp med fire trinn fra stue ned til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp uten rekkverk til terrasse.

TG IU Andre utvendige forhold

Det er en elektrisk markise over deler av terrassen.
Markise er ikke sjekket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er belegg i gang og betonggulv i vaskerom og boder. Det ligger løst belegg i en bod.

Vegg: Malt mur/malt plater.

Tak: Himlingsplater.

1. etasje.

Gulv: Det er belegg i vindfang, parkett i gang og stue og laminat i kjøkken.

Vegg: Malt tapet i vindfang, gang og stue og tapet på kjøkken.

Tak: Himlingsplater.

2. etasje.

Gulv: Det er laminat i gang og 2 soverom og fliser på bad.

Vegg: Tapet i gang og 1 soverom, malt tapet på 1 soverom og fliser på bad.

Tak: Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe sprekker i tapet på vegger.

Det er fuktsvelling i skjøter på laminatgulv i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med noe oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 10mm og i kjøkken: 8mm. Dette er normalt.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Det foreligger er rapport fra 2002. Ifølge rapport fra Statens strålevern var årsmiddel på 50 Bq/m³.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Siden rapport er over 5 år gammel, bør det sjekkes for radon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge rapport fra Statens strålevern var årsmiddel på 50 Bq/m³.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, Jøtul peisovn i stuen og sotluke i kjelleren. Fra sotluke ser det ut til at det er satt inn nytt røykrør, men dette er ikke dokumentert.

Ifølge rekvisit ble det satt inn nytt røykrør i 1992.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipe over tak er ikke sjekket siden det er heldekkende pipebeslag.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt 27,3 vektprosent fukt i treverk i trappevange. Måling er utført med hammerelektrode. Dette er å regne som meget fuktig. Det er målt 60,6% relativ fuktighet ved 10,5°. Dette gir et duggpunkt på 3,3°. Dette er å regne som akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fukt i kjeller har sammenheng med manglende/svikt i drenering.

Kjeller egner seg kun til lagring av gjenstander som tåler fukt.

Dersom det blir typisk kjellerlukt, må tiltak iverksettes.

Det bør monteres en avfukter i kjelleren. Dette reduserer den relative fuktigheten og reduserer faren for råte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag på vegg.



Måling av fukt i trappevange i kjelleren.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Trappetrinn heller litt utover.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom trapp skal justeres, må det monteres en ny trapp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige trapper til kjeller.

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Det er montert håndtak i trapp til andre etasje som det går an å holde seg i.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gripetak i trapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det er malte furu fyllingsdører.

I 2. etasje er det hvite profilerte dører.

I kjelleren er det kun dør til vaskerom.

Det er glass og sprosser i dør mellom vindfang og gang.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad er bygget tidlig på 1990-tallet.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bad i 2. etasje.



Bad i 2. etasje.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

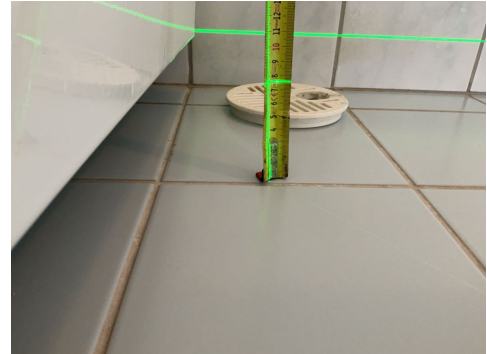
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk ligger ca 3cm over laveste punkt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Høyde ved sluk.



Høyde ved dør 3cm under nivå ved sluk..

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet står foran full oppgradering.

Kostnad er lagt under punkt "Overflate Gulv".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det lekker fra dusjhode.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dusjhode må skiftes eller skifte pakning i dusjhode.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen fukt. Hulltaking er foretatt ved/i gang mot dusjsjonen.



Fuktmåling i konstruksjonen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.



Vaskerom i kjeller.



Innredning i vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er malt mur.
Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takplater i innvendig tak er ujevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ujevnt tak i vaskerom.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til mer enn 25mm.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe glippe i front. Det er lekkasje fra amatør.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

amatør bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte som går til pipekanal.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling i treverk mot yttervegg.

Det ble målt i vekt på fukt.

Dette er å regne som tørt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fukt på yttervegg under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskerom fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i trevegg i vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er benkebeslag - vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin.

Årstall: 1980

Kilde: Rekvirent



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

I andre etasje er det et lite toalettrom som ikke er målverdig areal. Det er mindre enn 60cm bredde i 1,9m høyde.

Det er belegg på gulv, malt tapet på vegg og himlingsplater i tak.

Det er 50 cm med porselensvask og toalett.

Det er montert panelovn.

Det er elektrisk vifte, men det er ikke tilluft til rommet.

Tilstandsrapport



Toalettrom med toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

det er gamle avløpsrør i grunnen under kjeller gulv.

Disse er i støpejern.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken, toalettrom og vaskerom.

Det er luftespalte i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventiler i fastkarmsvinduer i stue er tapet over.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Rekvirent

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2009

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Bereider er koblet etter gjeldende forskrift på montasjetidspunkt.

Dagens forskrift sier at det skal være fast tilkobling på bereder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Elektrisk anlegg

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.

Det er sikringskap med skrusikringer. Det er jordfeilautomat på kurs til varmepumpe og ladning av elbil.

Det er automatsikring på kurs til bad. Det er montert jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Det er ikke funnet flettet kabel i kjeller. Dette er en indikasjon på at alt opplegg er skiftet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Eier var elektriker og har derfor anledning til å foreta arbeider på egen bolig. Det er ikke samsvarserklæringer på utførte arbeider.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Montert kurs til varmepumpe og sikring til Elbil-lader.

Tilstandsrapport

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 ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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 Tidligere eier var elektriker så alt opplegg er gjort som egeninnsats.

Dette er lovlig på egen bolig, men det mangler dokumentasjon. Ifølge rekvisitene har det vært tilsyn.

Generell kommentar

På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn.

Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er 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

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig fuktsikring av grunnmur under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fuktopptrekk i yttervegg under terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe riss i pusset utvendig flate.

Overflatebehandling på grunnmur flasser enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løs maling bør fjernes og overflate bør males på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Terrengforhold

Det er noe lokalt fall mot grunnmur i forbindelse med inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette vil redusere i kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

147 m²/147 m²

Enebolig: 3 Gang, Bad, Toalettrom, 2 Soverom, Vindfang, Kjøkken, Stue, Trapperom, Vaskerom, Verksted, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 2 100 000

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

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger godt under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sam Eydes gate 232 ,3660 RJUKAN 101 m ² 1920 3 sov	05-06-2023	2 190 000	2 090 000		2 090 000	20 693
2 Haralds gate 10 ,3660 RJUKAN 91 m ² 1920 3 sov	31-01-2024	1 695 000	1 600 000		1 600 000	17 582
3 Gunleiks gate 3 ,3660 RJUKAN 117 m ² 1912 3 sov	29-11-2023	2 090 000	2 050 000		2 050 000	17 521
4 Tinngata 102 ,3660 RJUKAN 140 m ² 1950 3 sov	07-12-2023	1 950 000	1 950 000		1 950 000	13 929
5 Sam Eydes gate 194 ,3660 RJUKAN 115 m ² 1920 3 sov	21-09-2022	1 290 000	1 375 000		1 375 000	11 957
6 Telemarksgata 4 ,3660 RJUKAN 136 m ² 1913 3 sov	23-02-2020	1 750 000	1 600 000		1 600 000	11 765
7 Tinngata 27 ,3660 RJUKAN 124 m ² 1920 4 sov	14-10-2021	1 250 000	1 420 000		1 420 000	11 452

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert.	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	25 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 750 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 750 000

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.	300 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	47			47	
1. etasje	57			57	26
Kjeller	43			43	
SUM	147				26
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, Bad, Toalettrom, Soverom, Soverom 2		
1. etasje	Vindfang, Gang, Kjøkken, Stue, Trapperom		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Verksted, Bod, Bod 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eventuelle tegninger er ikke innhentet fra kommunen. Dette sjekker megler før salg.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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: Det er ikke rømningsvei fra kjelleren. Det er rom for varig opphold i kjelleren.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	120	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.3.2025	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	123	220		0	557 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Tinnegata 54

Hjemmelshaver
Andersen Tor Aage

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Tveito, ca 2,4km øst for Rjukan sentrum.
Området er bebygd med eneboliger og konsentrert bebyggelse.
Området er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Planidentifikasjon: 2705
Vertikalnivå: På grunnen/vannoverflate
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Tinngate 52-86 og Måna
Planbestemmelse: Med bestemmelser som egen tekst
Ikrafttredelsesdato: 16.08.1971
Lovreferanse: PBL 1985 eller før
Formål: Bygeområde.

Om tomten

Tomten er relativt flat med egen adkomst og parkeringsplass.
Uteområdet består av plan og terrasse.

Tinglyste/andre forhold

1979/2345-2/33 BEST. OM ADKOMSTRETT
19.07.1979 Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1979

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2024		Gjennomgått	6	Nei
Ordrebekreftelse	15.04.2024		Fremvist	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.05.2024	
2	18.05.2024	
3	18.05.2024	
4	13.01.2025	Oppdatering med nye bilder utvendig.
5	24.03.2025	

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 brukeren 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperreren bak. Dette er 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 fuktinnhold 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VP1975>

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