

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig  
 Birkelands gate 15 B, 3660 RJUKAN  
 TINN kommune  
 gnr. 126, bnr. 215

**Markedsverdi**

**1 150 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m<sup>2</sup> BRA-i: 112 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.03.2024

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 18697-1107

Referansenummer: TU2002

Autorisert foretak: Takstmann Annfinn Helleberg

Sertifisert Takstingeniør: Annfinn Helleberg



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Annfinn Helleberg

### Rapportansvarlig

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boenheten er en vertikaldelt tomannsbolig registrert som en kurent eldre boenhet med sentral beliggenhet nært ved sentrum av Rjukan. Det er registrert utført noen moderniseringer deler av boenheten med nyere overflate behandlinger. Kjøkken med nyere montert innredning, nyere gulv overflater tildekket med laminat gulv. Baderom av nyere årgang innredet i andreetasjen med registrert avvik fra dagen krav til våtrom. Kjeller med noen ombygninger gjennom tid av ukjent årgang. Soverom i andreetasjen og gang bærer preg av noen aldring. Viser til punkter i rapporten. Det er konkludert med avvik fra dagens bygge krav TEK17 til bærende konstruksjoner, isolasjon og våtrom og vedlikehold som er hensyntatt i rapporten.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1913

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttertak tekket av Eternit plater.

Takrenner av ståltakrenner med nedløp. Blikk takfotbeslag

Yttervegger er sannsynlig oppført av plankereisverk med ut-lektinger, flere lag papp, utvendig tildekket med liggende malt kledning, kledningen er anslått fra byggeåret 1913 med noen nyere suppleringer, det er stående kledning til tak-oppløft. Alle utvendige overflater er malte. Det er ingen inspeksjonsluke til loft, det antas takkonstruksjonen er av eldre årgang plass bygget med bjelker/ firkant boks, spikerslag/ bord for undertak.

Det er registrert nyere monterte sidehengslet vinduer år 2001 av 2-lags glass med malte rammer og sprosser i hovedetasjen. Andre vinduer av eldre årgang av koblede malte vinduer. Utvendig belistninger med vannbord med aldring konkludert verneverdig.

Ytterdør malt med glass og sprosse, dørblad med profil pynte belistning.

Det er tilordnet nyere platting med plass til sitteplasser ved hovedinngang til boenheten, plattingen er oppført på pilarer, bjelker og gulv av impregnert material. Store deler av platting var snødekt befaringsdag.

Tilordnet tre-trapp til terrasse med åpne trinn. Utvendig er bygningen konkludert med noe manglende vedlikeholdte fasader og vannbord, det er registrert noen slitte vannbord, eldre vinduer med belistning av boligen som har tilfredsstillende ivaretatt material fra antatt byggeåret 1920 på utvendige fasader. Det må forventes noen skader på utvendige overflater som er over 100 år gamle.

Bygningskonstruksjonen er antatt oppbygget med planke-reisverk eller reisverk vegger med flere lag med papp, sannsynlig er nok ikke konstruksjonen isolert fra denne tid den ble oppført.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulver tildekket med noen varierte laminat gulv, vegger av plater tildekket med noen varierte tapet og maling. Himlinger av slette malte takplater, andreetasje med noen skråtak himlinger. Kjeller variert tildekket med panelte og mur vegger. Himling av panel og pusset himlinger av antatt harpet-puss.

Etasje skille av trebjelker, antatt under-gulv, papp, gulvbord/ plater med tildekket overflater med laminat gulv. Etasje-skille mellom etasjene er antatt ikke isolert, bygningen er fra før år 1913 dette tatt i betraktning før isolasjon ble tatt i bruk.

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området.

Pipe av mursteins pipe med puss. Det er montert nyere vedfyring i stue. Det foreligger ingen opplysninger om pipen, det er registrert pipe oppført av murstein med overflate tildekket med puss, pipen ansees som i tilfredsstillende stand men det må tas i betraktning av at pipen er eldre årgang. Det anbefales kontroll av branntilsynet for sjekk av pipeløp. Utvendig pipe over tak tildekket med pusset overflate og beslag. Kjellerrom med betonggulv, vegger av malt betong (grunnmur), noen skillevegger i tre tildekket med panelte flater. Noen deler av himlinger av pusset overflate resterende tildekket med panel og plater. Det er innredet nyere rom i kjeller med panelte vegger og himlinger med oppforet gulv.,

Det er tre-trapper mellom etasjer, kjeller trapp med malte trinn. Trapp til andreetasjen fra stue med malte opptrinn, trinn tildekket med laminat gulv.

Innvendige dører av slette malte dører. kjeller med malte sponfyllings dører.

Det er utførte noen moderniseringer gjennom tid innvendig i boligen av ukjent årgang. Deler av vinduer er skiftet i hovedetasjen med datostemplet produksjonsår 2001-04, andre vinduer antatt fra byggeåret 1913. Det er registrert noen bruker slitasje på innvendige overflater. Soverom med plass bygget malte garderobeskap med registrert tilfredsstillende skap plass. Oppvarming av boligen med vedfyring, elektrisk varme og nyere montert varmepumpe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Innredet baderom i kjeller er registrert ikke tilfredsstillende som våtrom etter dagens krav. Det er registrert skader i belegg, synlige spiker med hull etter tidligere vannspærre i gulv i dusjonen, ikke vannsikret pipe med feieluke, ingen ventilert rom med avfukt og til-luft løsning, ikke tilfredsstillende fall til sluk. Hulltaking i vegg er foretatt men det er konkludert ikke behov ut fra alder på badet, det er ved fuktmålinger ingen fukt registrert.

## Vaskerom

Vaskerom tilordnet i kjeller. Det er røropplegg åpent og skjult bak panelt vegg med tilordnet vann og avløp til vaskemaskin på vegg, ingen sluk registrert i gulv. Det er overflater av panelte flater. Himling av pusset harpet overflate.

Hulltaking i vegg er foretatt men da det er konkludert ikke behov ut fra alder på badet, det er ved fuktmålinger ingen fukt registrert.

## Bad

Det foreligger ingen opplysninger om oppbyggelse av baderommet, det er registrert nyere moderniseringer av ukjent årgang. Vegger tildekket av våtromsplater, takhimling av malte plater, skåtak-himling tildekket med antatt membran på overflaten i dusjonen. Gulv tildekket med fliser, det er lite tilnærmet ingen fall mot sluk på gulv, noen bom under fliser, sluk i gulv er noe vanskelig og konkludere. Det er registrert skjemmende fuge for vannstengsel påført flisoverflate ved dusj, sprekker og skader i flisfuger, ikke vannsikret vann avrenning gjennom skillevegg med glassbyggerstein i vegg til sluk. Det er registrert noe manglende tetning rundt dør-list og terskel til dør. Sluk i gulv er noe vanskelig og konkludere, det antydes plastsluk med klemring av ukjent type. Det antas selvbygget skap med montert vask. Elektrisk styrt vifte montert over hylle, det antydes att viften er montert til luftepipe. Ingen registrert fukt registrert ved hulltaking i vegg, ved fuktmålinger er det ingen unormale registrerte fuktproblemer registrert innvendig i baderommet.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning malt med profilerte fronter, 2 stk vitrineskap med sprosser, skuffer med stålhåndtak, det er demping på noen skuffer. Laminat benkeplate, oppvaskkum av porselen, plater mellom skaper. Det er integrert utstyr med plate/ koketopp og steikeovn og opplegg for oppvaskmaskin. den er noen gjenstående plassbygget malte skap, hyller og front mot tak. Veggmontert ventilator montert til skap med avtekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør tilkoblet bad og kjøkken registrert av kobberrør, det er registrert utført noen suppleringer av rørnettets anslått gjennom tid. Det er registrert noen innebygget rørnett til kjeller rom (vaskerom). Noen rør registrert ute av bruk.

[Gå til side](#)

Avløp er av soilrør av eldre årgang, noen nyere suppleringer registrert til vask og kjøkkenbenk. Det er tilordnet naturlig ventilering av boligen med noen veggmonterte lufteluker og luftespalter i vinduer. Kjeller med manglende registrert lufteluker.

Røropplegg innbefatter annen faggruppe, det foreligger ingen dokumentasjoner ved befaring. Det er montert ny varmepumpe i stue med utvendig enhet.

Ny montert vvs tank i kjeller, det er ikke tilordnet sluk i gulv, det er luke i gulv som gjør mulighet for avrenning fra rommet.

Det er sikringsskap montert i kjeller med nyere automat sikringer. Det foreligger ingen opplysninger om el anlegget. Det er registrert varierte el punkter i boenheten.

Det er ingen registrert montert røykvarsler og brannslukning apparat i bygningen.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Anser som kjent byggegrunn av stein og grusmasser.

Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1913 etter da tidens kunnskap. Det er ingen registrert tilordnet drenerings papp sannsynlig er det selv drenerte masser i grunn.

Grunnmur av støpt solid betongmur. Det kan være noen mindre sprekker i grunnmur fra byggeåret, Grunnmur danner sannsynlig fundamentering selv,

Natursteinsmur av eldre årgang mellom eiendommene er ikke vurdert, ute området var snødekt befaringsdag.

Terrenget rundt boligen er dels flatt, det er noe skrånet terreng fra veien gjennom området mot terrenget rundt boligen. terrenget er konkludert med svak fall fra grunnmur.

Vann og avløp til bygningen er ikke opplyst, dette av ukjent årgang antatt av eldre årgang.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 112 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 112 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 1 150 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

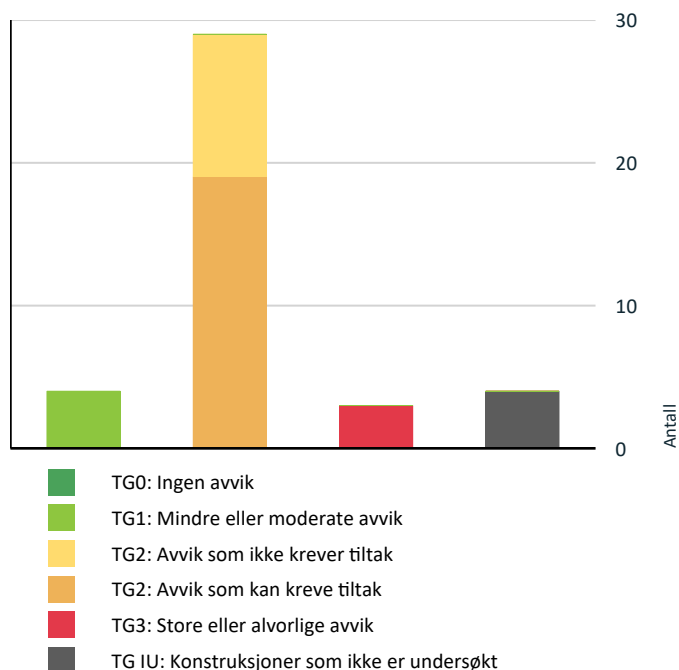
[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

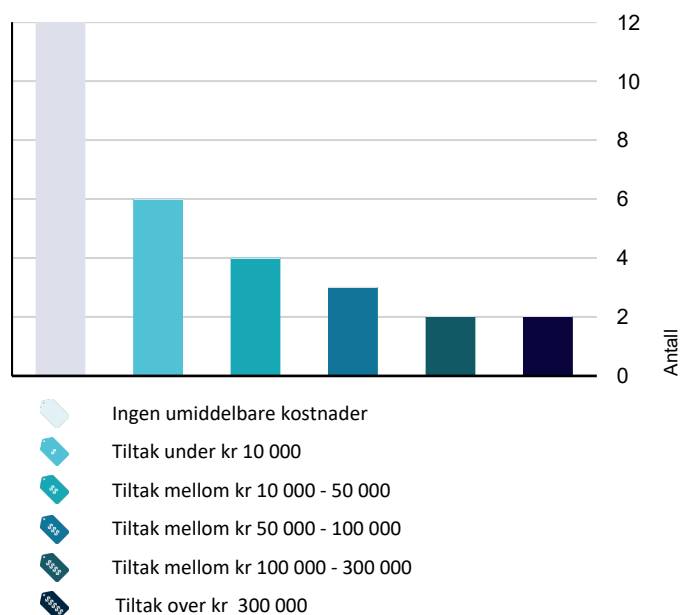
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er liten eller ingen gitte opplysninger om eiendommen for utarbeidelse av denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Andre etasjer > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1913

**Anvendelse**  
Innredet egen bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Yttertak teknet av Eternit plater.

#### Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Tak er teknet med Eternit plater fra bygge-året må ansees som forventet brukstid nærmer seg oppbrukt. Det er registrert noen manglende plater og skader varierte på taktekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Det må forventes utskiftning av taktekingen. Det kan innholdet Asbest-stoffer i eldre Eternitt plater. Det er registrert nyere takteking på naboen boenhet.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



Tak med tekking.



Tak med tekking.

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner av ståltakrenner med nedløp. Blikk takfotbeslag

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Det kan antydes noe variert alder på takrenner med nedløp, TG2 gis pga av manglende montert snøfangere men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er registrert eldre slitte takrenner, nedløp og takrenner med bslag, deler av takrenner er vurdert til TG3. Rust utslag registrert på bslag løsninger. Det er nyere tilordnet nyere drensninger til bort ledning av vann fra tak-nedløp. Tak-stige av jernstige med registrert råteskader på bord fetet til stige.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er sannsynlig oppført av plankereisverk med ut-lektinger, flere lag papp, utvendig tildekket med liggende malt kledning, kledningen er anslått fra byggeåret 1913 med noen nyere suppleringer, det er stående kledning til tak-oppløft. Alle utvendige overflater er malte.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Konstruksjonen er fra år 1913 det må forventes noen skader med avvik fra ny konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert slitt vannbord med avskallinger, sprekker, noen antydning til råte i overgang mur vegg,

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vegg-konstruksjon.



Vegg-konstruksjon.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Det er ingen inspeksjonsluke til loft, det antas takkonstruksjonen er av eldre årgang plass bygget med bjelker/ firkant boks, spikerslag/ bord for undertak.

## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er ingen atkomst til loft/takkonstruksjonen for sjekk. Det antas plass bygget tak-konstruksjon av bjelker/ firkant boks, spikerslag/ bord til undertak. Tak-konstruksjonen er oppbygget etter da tidens byggeskikk i år 1913. Det er antatt ingen isolert takkonstruksjon som kan innbefatte att det til tider vinterhalvåret er is-dannelser på yttertaket. Det er fra kott-rom registrert noen skjolder på undertak, ingen fukt indikert.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.

Takkonstruksjonen er bygget i år 1913 etter da tidens byggeskikk/ krav, det må forventes noen svakheter med enkle kondens-merker på konstruksjonen. Det bør etableres luke med trappestige til loft.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Vinduer

Det er registrert nyere monterte sidehengslet vinduer år 2001 av 2-lags glass med malte rammer og sprosser i hovedetasjen. Andre vinduer av eldre årgang av koblede malte vinduer. Utvendig belistninger med vannbord med aldring konkludert verneverdig.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre koblede vinduer i andreetasjen er registrert med slitte behandlinger på utvendig karm, vinduene er kun befat fra bakkenivå.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må forventes større vedlikeholdsarbeid av utvendige vindusrammer, det kan antydnes og forventes utskiftninger av eldre vinduer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Nyere vinduer i førsteetasjen.



Nyere vinduer i førsteetasjen, andreetasjen eldre vinduer.

## TG 2 Dører

Ytterdør malt med glass og sprosse, dørblad med profil pynte belistning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

ytterdør med registrert noen skader og slitte overflate behandlinger, låse-kasse slitt tilnærmet defekt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må forventes utskiftning av låse-kass, behov for overflatebehandling.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Hoved ytterdør



Hoved ytterdør

## ! TG 1U Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er tilordnet nyere platting med plass til sitteplasser ved hovedinngang til boenheten, plattingen er oppført på pilarer, bjelker og gulv av impregneret material. Store deler av platting var snødekt befaringsdag.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det kan være i grensen for krav til rekkverk pga høyde fra bakke. Dette bør sjekkes når tomten er snøfri.



Terrasse platting ut fra hovedinngang.

## ! TG 2 Utvendige trapper

Tilordnet tre-trapp til terrasse med åpne trinn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan antydes noen overflate slitasje trapp til terrasse.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Andre utvendige forhold

Utvendig er bygningen konkludert med noe manglende vedlikeholdte fasader og vannbord, det er registrert noen slitte vannbord, eldre vinduer med belistning av boligen som har tilfredsstillende ivaretatt material fra antatt byggeåret 1920 på utvendige fasader. Det må forventes noen skader på utvendige overflater som er over 100 år gamle. Bygningskonstruksjonen er antatt oppbygget med planke-reisverk eller reisverk vegger med flere lag med papp, sannsynlig er nok ikke konstruksjonen isolert fra denne tid den ble oppført.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tak med tekking og beslag er registrert slitt med aldri må forventes oppgradering. Yttervegger aldrende tildekket med nyere malte overflater med noen registrert sprekker og vridninger, vannbord mot grunnmur registrert med avskallinger og slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må forventes kostnader på oppgradering av utvendige overflater, og tak med tekking.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

## INNENDIG

## ! TG 2 Overflater

Gulver tildekket med noen varierte laminat gulv, vegger av plater tildekket med noen varierte tapet og maling. Himlinger av slette malte takplater, andreetasje med noen skråtak himlinger. Kjeller variert tildekket med panelte og mur vegger. Himling av panel og pusset himlinger av antatt harpet-puss.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert noen antydninger på aldrende overflater med nyere tapet og overflate malinger, nyere laminat gulv med noen manglende tilpasninger mot dørterskler.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

det må påregnes noen kostnader på overflate behandlinger.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Innendige overflater.



Innendige overflater.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille av trebjelker, antatt under-gulv, papp, gulvbord/ plater med tildekket overflater med laminat gulv. Etasje-skille mellom etasjene er antatt ikke isolert, bygningen er fra før år 1913 dette tatt i betraktning før isolasjon ble tatt i bruk.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe høydeforskjeller på guloverflater på enkelte steder og gjennom hele rommene.

### 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.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

Det foreligger ingen opplysninger om Radon tiltak, Ut fra fare-kart kan det vær høy aktsomhet av Radon i området.

### 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 NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad  
**Konsekvens/tiltak** • Det bør gjennomføres radonmålinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales radonmåling av boligen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

Pipe av mursteins pipe med puss. Det er montert nyere vedfyring i stue. Det foreligger ingen opplysninger om pipen, det er registrert pipe oppført av murstein med overflate tildekket med puss, pipen ansees som i tilfredsstillende stand men det må tas i betraktning av at pipen er eldre årgang. Det anbefales kontroll av branntilsynet for sjekk av pipeløp. Utvendig pipe over tak tildekket med pusset overflate og beslag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

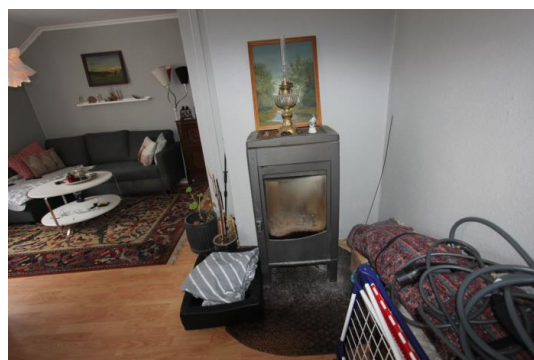
Det er registrert noe rust og sot-vann rundt feieluke i kjeller. Feieluken er registrert av eldre årgang. Noen ujevnheter registrert i pusset pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales kontroll av pipe, det foreligger ingen opplysninger om pipe med ildsteder er kontrollert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Vedfyring i stue.



Pipe med luftpipes.

## TG 2 Rom Under Terreng

# Tilstandsrapport

Kjellerrom med betonggulv, vegger av malt betong (grunnmur), noen skillevegger i tre tildekket med panelte flater. Noen deler av himlinger av pusset overflate resterende tildekket med panel og plater. Det er innredet nyere rom i kjeller med panelte vegger og himlinger med oppforet gulv.,

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert igangsatte arbeid med overflate puss av betong vegger flere steder på overflater, Dette er en indikasjon på at det ikke er drenering rundt grunnmur. Det er ikke dampspærre under støpt gulv i kjeller så det kan dannes noe fukt opp gjennom gulv til tider. Dette kan føre til noe fukt-inntak gjennom gulv og vegger, det er registrert noe tidligere fukt-utslag i malte grunnmurs vegger noen steder. Gulv-overflater er registrert noe ujevne, grove betongstøpe gulver.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig ikke drenert grunnmur, eier har drenert bort takavrenning gjennom nedløp å yttersiden av boenheten. Det anbefales ikke lagring av ting mot grunnmur da det kan værere i faresone for fukt. Det anbefales tiltak med drenering av grunnmuren.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Kjeller rom.



Kjeller rom.

## Innvendige trapper

Det er tre-trapper mellom etasjer, kjeller trapp med malte trinn. Trapp til andreetasjen fra stue med malte opptrinn, trinn tildekket med laminat gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er avvik:

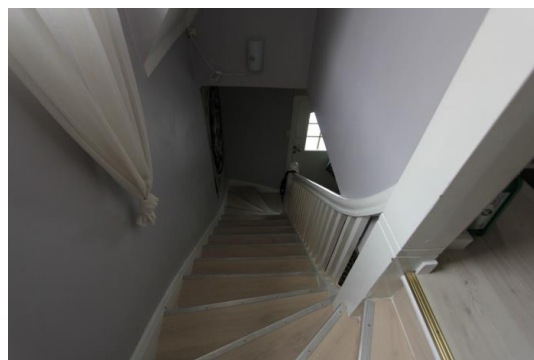
Det anbefales montering av håndløper til trappene. TG3 gis til kjeller trapp registrert løs og med større skjevhet, det kan antydes noe råteskade på trappevange ned mot kjeller gulv, deler av trappen har smal adkomst,

## Konsekvens/tiltak

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

TG3 til kjeller trapp indikerer behov for oppgradering og reparasjon med innfestning og oppretting av skjevhet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Trapp mellom etasjer.



Kjeller trapp

## Innvendige dører

Innvendige dører av slette malte dører. kjeller med malte sponfyllings dører.

## Vurdering av avvik:

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

Innvendige malte slette dører registrert med aldring og noen slitte låsekasser, malte fyllingsdører i kjeller med noen varierte avslutninger på listverk.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen varierte aldring og slitasje på dørsokkel registrert på innvendige dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



Innendige dører.



Innendige dører.

## TG 2 Andre innvendige forhold

Det er utførte noen moderniseringer gjennom tid innvendig i boligen av ukjent årgang. Deler av vinduer er skiftet i hovedetasjen med datostemplet produksjonsår 2001-04, andre vinduer antatt fra byggeåret 1913. Det er registrert noen bruker slitasje på innvendige overflater. Soverom med plass bygget malte garderobeskap med registrert tilfredsstillende skap plass. Oppvarming av boligen med vedfyring, elektrisk varme og nyere montert varmepumpe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må påregnes kostnader på oppgraderinger innvendig av boenheten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innendige overflater er registrert med aldri med noen nyere tapet, malte overflater, det må forventes generelt noen oppgraderinger av innvendige overflater.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

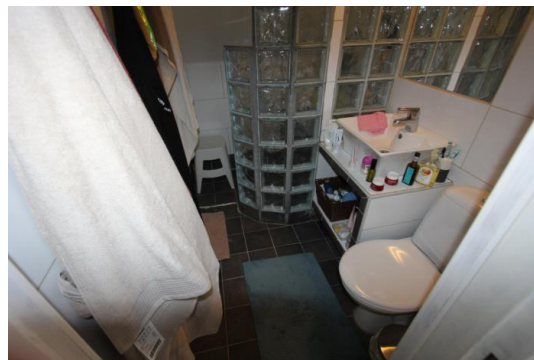
### ANDRE ETASJER > BAD

#### Generell

Det foreligger ingen opplysninger om oppbyggelse av baderommet, det er registrert nyere moderniseringer av ukjent årgang.



Baderom i andreetasjen.



Baderom i andreetasjen.

### ANDRE ETASJER > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger tildekket av våtromsplater, takhimling av malte plater, skåtak-himling tildekket med antatt membran på overflaten i dusjsone.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen ujevnheter i himlingsplater, sprekker i fuger mellom tak og veggplater. Hjørnekaske med tapet.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utbedringer av tetninger av rør gjennomføringer i vegg fra dusj.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ANDRE ETASJER > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulv tildekket med fliser, det er lite tilnærmet ingen fall mot sluk på gulv, noen bom under fliser, sluk i gulv er noe vanskelig og konkludere. Det er registrert skjemmende fuger for vannstengsel påført flisoverflate ved dusj, sprekker og skader i flisfuger, ikke vannsikret vann avrenning gjennom skillevegg med glassbyggerstein i vegg til sluk. Det er registrert noe manglende tetning rundt dør-list og terskel til dør.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert noen manglende fliser ved sokkel på innsiden av vegg med glassbyggerstein ved sluk.

## Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:
- Fuger bør skiftes ut.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Våtrommet fungerer med forsiktig bruk med dette avviket. Overflater anbefales utbedres eller skiftes

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Gulv-sluk.



Gulv-sluk.

## ANDRE ETASJER > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i gulv er noe vanskelig og konkludere, det antydes plastsluk med klemring av ukjent type

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er registrert noe svekket tetninger rundt rørgjennomføringer i vegg til wc og innredning. Det er ingen monterte vegg-bokser til vannrør.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Baderommet er oppbygget før dagens våtromsnorm, det antas tilfredsstillende med forsiktig bruk. Det må forventes utbedringer av badet i nær fremtid.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ANDRE ETASJER > BAD

### ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det antas selvbygget skap med montert vask.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er antydning noen ikke vannsikret punkt rundt avløp fra vask ved overgang til annet avløpsrør ved gulv.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet bør sjekkes nærmere.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ANDRE ETASJER > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte montert over hylle, det antydes att viften er montert til luftepipe.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det antydes noe støy fra veggmontert vifte, ingen til-luft registrert montert til badet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ANDRE ETASJER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen registrert fukt registrert ved hulltaking i vegg, ved fuktmålinger er det ingen unormale registrerte fuktproblemer registrert innvendig i baderommet.

# Tilstandsrapport



Hulltaking i vegg til bad andreetasjen.



Hulltaking i vegg til bad andreetasjen.

KJELLER > BAD

## ! TG 3 Generell

Innredet baderom i kjeller er registrert ikke tilfredsstillende som våtrom etter dagens krav. Det er registrert skader i belegget, synlige spiker med hull etter tidligere vannspærre i gulv i dusjsonen, ikke vannsikret pipe med feieluke, ingen ventilert rom med avfukt og til-luft løsning, ikke tilfredsstillende fall til sluk.

### Vurdering av avvik:

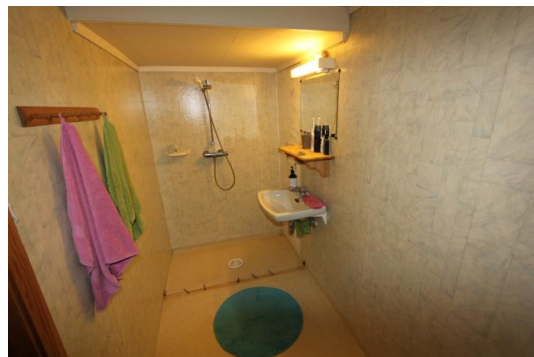
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Bad i kjeller.



Bad i kjeller.

KJELLER > BAD

## ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg er foretatt men det er konkludert ikke behov ut fra alder på badet, det er ved fuktmålinger ingen fukt registrert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredet baderom er konkludert med totalrenovering ut fra registrert avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostnad på totalrenovering er stipulert under generelt punkt på badet

KJELLER > VASKEROM

## ! TG 3 Generell

Vaskerom tilordnet i kjeller. Det er røropplegg åpent og skjult bak panelt vegg med tilordnet vann og avløp til vaskemaskin på vegg, ingen sluk registrert i gulv. Det er overflater av panelte flater. Himling av pusset harpet overflate.

### Vurdering av avvik:

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

Vaskerommet er konkludert ikke tilfredsstillende ut fra dagen krav til våtrom.

### Konsekvens/tiltak

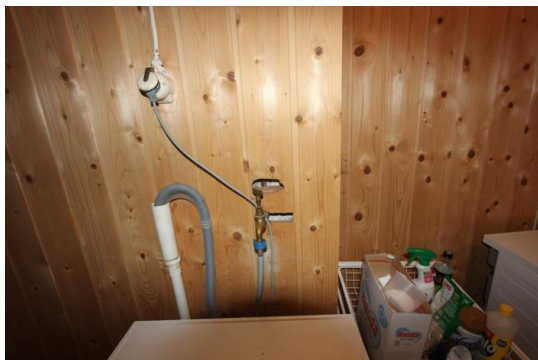
# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Vaskerom i kjeller.



Vaskerom i kjeller.

**KJELLER > VASKEROM**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking i vegg er foretatt men da det er konkludert ikke behov ut fra alder på badet, det er ved fuktmålinger ingen fukt registrert.

## KJØKKEN

**FØRSTEETASJE > KJØKKEN**

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning malt med profilerte fronter, 2 stk vitrineskap med sprosser, skuffer med stålhåndtak, det er demping på noen skuffer. Laminat benkeplate, oppvaskkum av porselen, plater mellom skaper. Det er integrert utstyr med plate/ koketopp og steikeovn og opplegg for oppvaskmaskin. den er noen gjenstående plassbygget malte skap, hyller og front mot tak.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Eier



Kjøkken innredningen.



Kjøkken innredningen.

**FØRSTEETASJE > KJØKKEN**

### TG 1 Avtrekk

Veggmontert ventilator montert til skap med avtekk ut.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Eier



Kjøkken ventilator.

# Tilstandsrapport



Kjøkken ventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Vannrør tilkoblet bad og kjøkken registrert av kobberrør, det er registrert utført noen suppleringer av rørnettets anslått gjennom tid. Det er registrert noen innebygget rørnett til kjeller rom (vaskerom). Noen rør registrert ute av bruk.

#### 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 passert. 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.

### ! TG 2 Avløpsrør

Avløp er av soilrør av eldre årgang, noen nyere suppleringer registrert til vask og kjøkkenbenk.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert ikke tett avløpsløsning tilkoblet fra oppvaskkum til soilrør i kjøkken benk, avløp fra oppvaskmaskin ikke sjekket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør sjekkes og tettes avløp fra vask på kjøkken

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### ! TG 2 Ventilasjon

Det er tilordnet naturlig ventilering av boligen med noen veggmonterte lufteluker og luftespalter i vinduer. Kjeller med manglende registrert lufteluker.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert luftespalter i vinduer og noen enkle veggmonterte ventiler som kan være tilfredsstillende løsning, det ansees som noe avvik fra ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales tilordning av lufteluker som minimums krav til ventilering av boenheten på oppføringstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Røropplegg innbefatter annen faggruppe, det foreligger ingen dokumentasjoner ved befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Det er ukjent alder på røropplegg, det er registrert noen varierte vannrør med suppleringer gjennom tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

### ! TG 1 Varmesentral

Det er montert ny varmepumpe i stue med utvendig enhet.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

### ! TG 1 Varmtvannstank

Ny montert vvs tank i kjeller, det er ikke tilordnet sluk i gulv, det er luke i gulv som gjør mulighet for avrenning fra rommet.

**Årstall:** 2019

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



Nyere montert vvs tank i kjeller.

# Tilstandsrapport

## ! TG IU 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 sikringsskap montert i kjeller med nyere automat sikringer. Det foreligger ingen opplysninger om el anlegget. Det er registrert varierte el punkter i boenheten.

### Generell kommentar

Elektrisk anlegg anbefales sjekkes av el-tilsynet.

## ! TG 3 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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 ingen registrert montert røykvarslere og brannslukning apparat i bygningen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ukjent**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Anser som kjent byggegrunn av stein og grusmasser.

## ! TG 2 Drenering

Grunnmur med fyllmasse rundt er fra år 1913 etter da tidens kunnskap. Det er ingen registrert tilordnet drenerings papp sannsynlig er det selv drenerte masser i grunn.

### Vurdering av avvik:

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

### 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.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt solid betongmur. Det kan være noen mindre sprekker i grunnmur fra byggeåret, Grunnmur danner sannsynlig fundamentering selv,

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmur av eldre årgang fra år ca1913. Det må forventes noen sprekker i mur enkle steder, det er kun mindre del av grunnmur som er synlig utvendig. Det er ett mindre område av grunnmur innvendig i kjeller som er registrert med noen antydning til fukt forstyrrelse, det er noe treskille, noen vegger tildekket med panelte flater. Kjeller fra 1913 må betegnes som noe risiko for fuktproblemer på ikke drenert sikret grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Eier har selv tilordnet drenering av taknedløp bort fra grunnmur.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG IU Forstøtningsmurer

Natursteinsmur av eldre årgang mellom eiendommene er ikke vurdert, ute området var snødekt befaringsdag.

### Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG IU Terrengforhold

Terrengt rundt boligen er dels flatt, det er noe skrånet terreng fra veien gjennom området mot terrengt rundt boligen. terrengt er konkludert med svak fall fra grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Vann og avløp til bygningen er ikke opplyst, dette av ukjent årgang antatt av eldre årgang.

### **Vurdering av avvik:**

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

Det er ingen opplysning om vann og avløp fra off vann og avløpsnett, det antas av eldre årgang.

### **Konsekvens/tiltak**

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

**112 m<sup>2</sup>/112 m<sup>2</sup>**

*Tomannsbolig:* Kjellerstue, Lagerrom, Bad/vaskerom, Vaskerom, Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Gang, Soverom, Kott

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 1 150 000**

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 1 750 000**

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

**1 150 000**

## Konklusjon markedsverdi

**1 150 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Kostnader er stipuler kostnad på forsikring, vedlikehold og kommunale utgifter. Kr. 30 000

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 30 000**

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 3 550 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 950 000

**Sum teknisk verdi - Tomannsbolig Kr. 1 600 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 1 600 000**

## 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. 150 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 150 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 750 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

|                           |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal        | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.                                                                                                                                                                                                                            |
| Eksternt bruksareal       | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv     | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong                                                                                                                |
| Terrasse- og balkongareal | TBA   | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.                |



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



## 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.

## 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.

## 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 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

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller        | 34                            |                             |                            | 34  |                                 |                             | 34              |
| Førsteetasje   | 46                            |                             |                            | 46  |                                 |                             | 46              |
| Andre etasjer  | 32                            |                             |                            | 32  |                                 |                             | 32              |
| <b>SUM</b>     | <b>112</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             | <b>112</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>112</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller       | Kjeller-rom, Lagerrom , Bad, Vaskerom |                             |                            |
| Førsteetasje  | Entré/gang , Stue , Kjøkken           |                             |                            |
| Andre etasjer | Bad , Gang , Soverom , Kott           |                             |                            |

## 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:* Det foreligger ingen dokumentasjon på branncelleinndelinger mellom boenhetene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 12.3.2024 | Annfinn Helleberg | Takstingeniør |
|           | Alireza Benvan    | Rekvirent     |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 4026 TINN | 126  | 215  |      | 0    | 231.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Birkelands gate 15 B

### Hjemmelshaver

Benvan Alireza, Yang Fulan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i sentrum av Rjukan med butikker, apotek, legesenter, bank, spisested m.m.. Der er ca 1-2 km til barne og ungdomsskole fra stedet. Tomten er opparbeidet med og tilordnet med egen mindre plen og ute plass ( tomten var dekket av snø befaringsdag). Det er ikke bilplass på eiendommen. Området er solløst ca 6 mnd i året. Det er ca 20 minutter til Gaustablikk med utbygget alpinbakker, skiløyper, store hytteområder, hoteller m.m.. Frittliggende sentralt beliggende to-manns bolig sentralt beliggende i sentrum av Rjukan. Det er bebyggelse av varierte boliger med dels to-manns boliger i nærområdet til boenheten. Boligområdet ligger i et vernet området etter att Rjukan by ble en Unesco verdensarv by, dette fører til krav til bevaring av boligen

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 895 000  | 2019 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Ikke gjennomgått | 0     | 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 areale 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 ulik definisjon 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

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 [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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/TU2002>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon