

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tveito alle 18 B, 3660 RJUKAN

 TINN kommune

# gnr. 123, bnr. 263

# Andelsnummer 17

**Markedsverdi**

**650 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 02.06.2025

Oppdragsnr.: 20330-1444

Referansenummer: OX6652

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen

Vår ref:



**prosjektform**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

## Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt-administrasjon for bygg og anleggssektoren.

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:.

- Skade / skjønnstakster.
- Bolig takst.
- Næringstakster.
- Boligsalgsrapporter.
- Tilstandsrapporter.
- Radon målinger og tiltaksplan.
- Miljøsaneringsrapporter.
- Våtromskontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: [www.prosjektform.no](http://www.prosjektform.no)



Rapportansvarlig

*Arnt Ivar Hvammen*

Arnt Ivar Hvammen

Uavhengig Takstingeniør

[post@prosjektform.no](mailto:post@prosjektform.no)

971 10 535



# 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 fuktøk.

## 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i ett veletablert boområdet bestående av 8 enheter i borettslag.  
Rolig bomiljø med noe gjennomgangstrafikk. Opparbeidet felles hageanlegg.  
Fellesarealer påhviler borettslaget og er her ikke vurdert.

Totalinntrykket av leiligheten er meget bra, alle overflater er tildekket med plater som er malt.  
Boligen har gjennomførte oppgraderinger på kjøkken og bad.  
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da det ligger i annen fagkategori.

Det vises til rapportens beskrivelse for detaljert informasjon.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Utvendige veranda.  
Fundamentert på pilarer til terreng.  
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Boligen har mursteinspipe og nyere vedovn fra 2023.  
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg fra soverom/skap mot dusjnisse.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom  
Servant montert på skap og gulvmontert toalett.

Oppvarming: Panelovn på vegg.  
Ventilasjon: Ventil i vegg.  
Himling: Malte plater  
Vegger: Malte plater  
Gulv: Gulvbelegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Sikringsskap med automatsikringer og åpent elektrisk forlegning på vegg.  
Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

### Markedsvurdering

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal              | 64 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 64 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 800 000           |

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 300 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

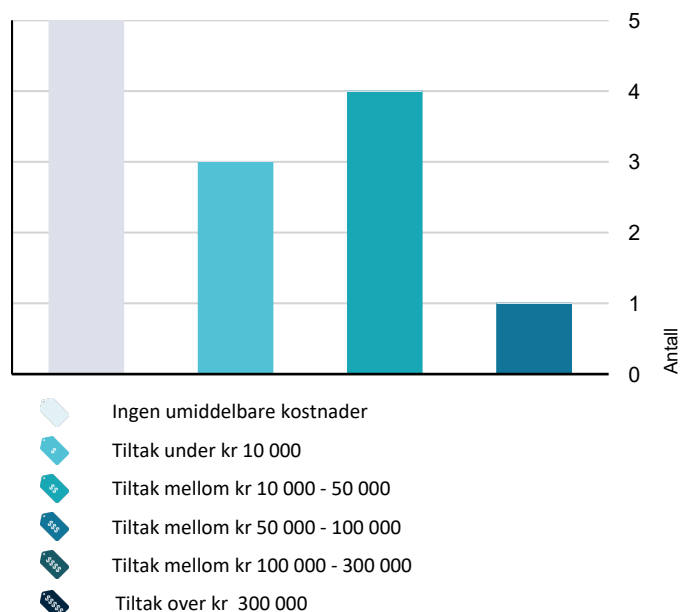
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

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

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.etg. Hovedplan > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.etg. Hovedplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.etg. Hovedplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1920

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                         |
|------|---------------|-------------------------|
| 2023 | Modernisering | Alle vinduer er skiftet |
| 2022 | Modernisering | Nye verandaer           |

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



### ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.



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

Utvendige veranda.  
Fundamentert på pilarer til terreng.  
Bærekonstruksjon og spaltegulv i trykkimpregnert virke. Rekkverk i tre, malt.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Info fra sameie/borettslag



## INNENDIG

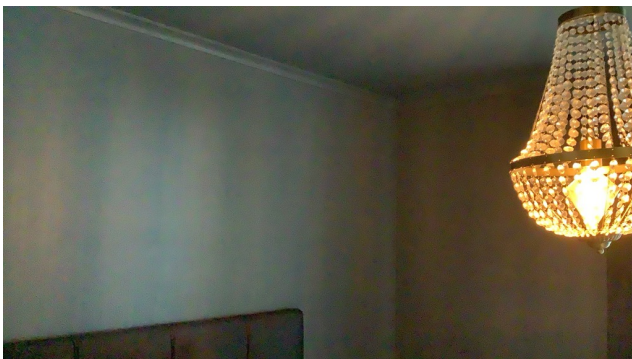
### ! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Radon

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

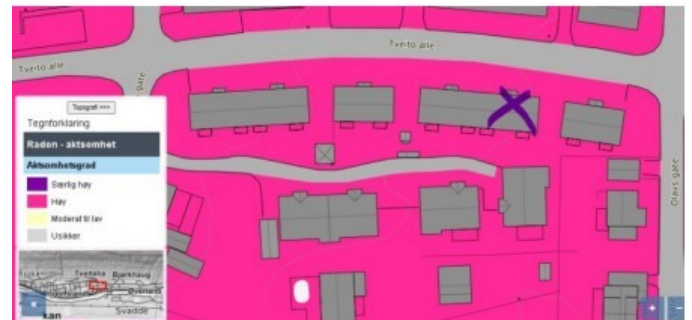
### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og nyere vedovn fra 2023.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det er målt avvik på dekkplate foran ovn mot gulv. Krav er 300mm.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Tiltak:

Dekkkplate mot gulv i front av ovn bør skiftes for ivaretagelse av krav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

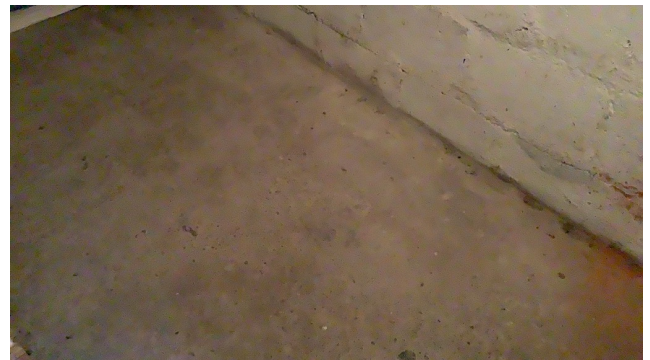
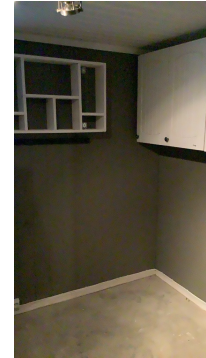
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## ! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## VÅTROM

### 1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstill:** 2023

**Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

## 1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## 1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### 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.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## 1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket ligger høyere enn membran/gulvbelegg. Det vil danne seg vann på gulv som ikke renner til sluk,

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer i dagens bruk. Bør vurderes lagt om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



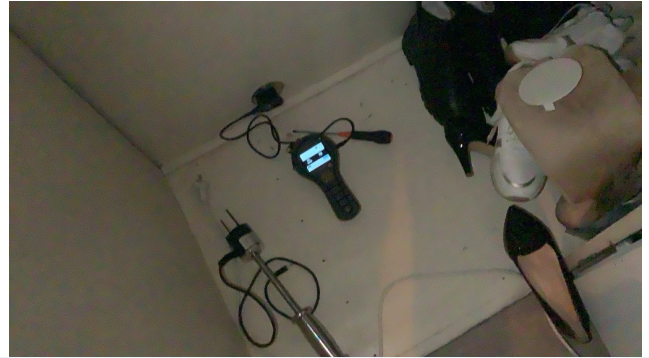
## 1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1.ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

#### ! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

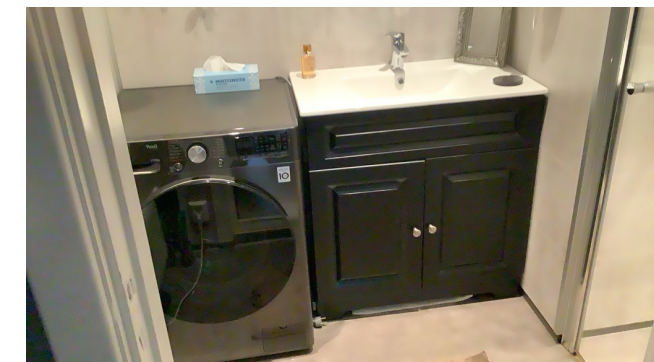
#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



### 1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

#### ! TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

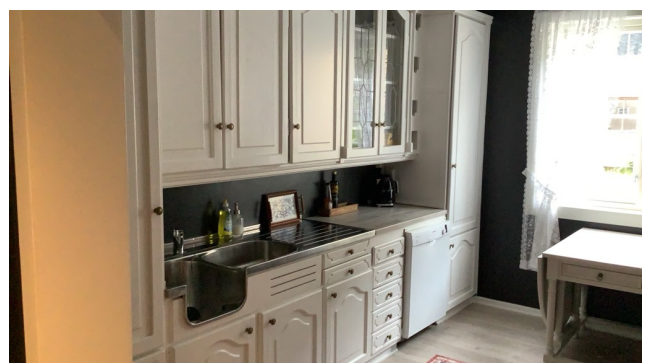
Årstall: 2021      Kilde: Eier



### 1.ETG. HOVEDPLAN > BAD

#### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i vegg fra soverom/skap mot dusjnise.



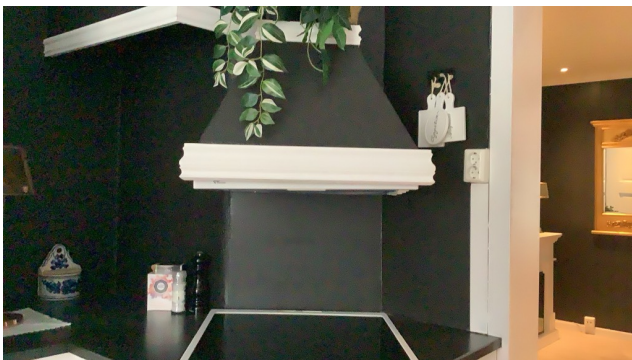
# Tilstandsrapport



## 1. ETG. HOVEDPLAN > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

### 1. ETG. HOVEDPLAN > TOALETTRUM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Servant montert på skap og gulvmontert toalett.

Oppvarming: Panelovn på vegg.

Ventilasjon: Ventil i vegg.

Himling: Malte plater

Vegger: Malte plater

Gulv: Gulvbelegg.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

#### Vurdering av avvik:

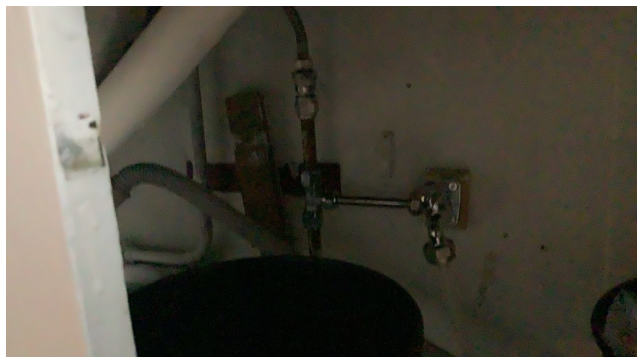
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

**Årstall:** 1992

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



## ! 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og åpent elektrisk forlegning på vegg.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**

### Oppgradering av bad, toalettrom og kjøkken.

4. 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**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

# Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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?

Nei

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## 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 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.*

Boligen har installerte røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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



---

### Om sammenlignbare salg

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

# 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

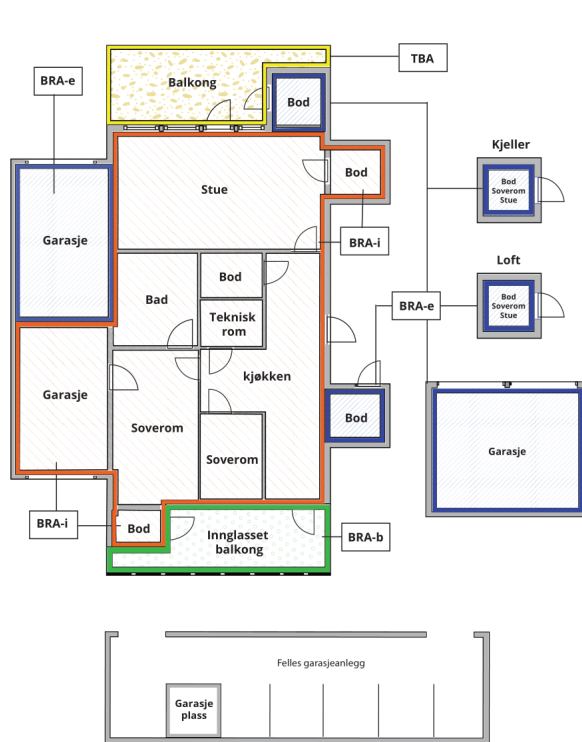
## Hva er måleverdig areal?

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.



|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 boder |
| 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 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 byggtetnisk 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?](#)

## 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje           | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                  | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etg. Hovedplan | 48                            |                             |                            | 48  |                                 |
| Loft             |                               | 2                           |                            | 2   |                                 |
| Kjeller          |                               | 14                          |                            | 14  |                                 |
| <b>SUM</b>       | <b>48</b>                     | <b>16</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b>   | <b>64</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje           | Internt bruksareal (BRA-i)                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etg. Hovedplan | Gang, Kjøkken, Stue, 1 stk soverom, Bad, Toalettrom |                             |                            |
| Loft             |                                                     | 1 stk bod                   |                            |
| Kjeller          |                                                     | 2 stk boder                 |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### 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:

## 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) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 48         | 16         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede         | Rolle         |
|-----------|-------------------|---------------|
| 24.2.2025 | Arnt Ivar Hvammen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 4026 TINN | 123  | 263  |      | 0    | 2331.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Tveito alle 18 B

### Hjemmelshaver

Tveitoparken Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap                     | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                | Eier av adkomstdokumenter               |
|----------------------------------|-----------|-----------|---------------------------------|-----------------------------------------|
| H0101/TVEITOPARKEN<br>BORETTSLAG | 965504486 | H0101     | Rjukan og Tinn<br>Boligbyggelag | Hammer Vosgraff Anne-Sofie<br>Alexandra |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende         | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue  | Andel fellesgjeld     |
|--------------|-------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| 17           | 100<br>02.06.2025 | 63 000<br>02.06.2025 | 3 285<br>02.06.2025 | 147 447<br>02.06.2025 |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Borettslaget består av 24 enheter fordelt på 4 lavblokker  
Leiligheten ligger i ett velletablert boområdet bestående av leiligheter i borettslag og frittstående eneboliger.  
Sentral beliggenhet i nedre del av Rjukan, nærhet til Tveitotjernet.  
Barnevennlig boområde med kort avstand til barnehage, skole m.m

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 1 326 500 | 1993 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |            |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Boligopplysninger | 02.06.2025 |           | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 02.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 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 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 dampsperran 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 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

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/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/OX6652>

## 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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utført: 02.06.25 Side 1 av 2

|                              |           |                            |                   |            |
|------------------------------|-----------|----------------------------|-------------------|------------|
| Tveitoparken borettslag      | Vår ref.: | 15/17                      | Fødselsdato eier: | 14.06.1967 |
| Tveito Alle 18 B             | Type:     | BORETTSLAG                 |                   |            |
| 3660 RJUKAN                  | Eiere:    | Anne Sofie Hammer Vosgraff |                   |            |
| Organisasjonsnr: 965 504 486 | Andelsnr: | 17                         |                   |            |

## 1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 550

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                                |       |
|------------------|--------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | FELLESKOSTNADER                | 4 169 |
|                  | Andel avdrag fellesgjeld       | 133   |
|                  | Andel rentekostnad fellesgjeld | 248   |

## 3: Fellesgjeld

|                           |           |                                   |
|---------------------------|-----------|-----------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 144 700   | Gjeld siste årsoppg.: 145 251     |
| Klient ajourf. lån:       | 3 472 818 | Klient gj. s. årsoppg.: 3 486 045 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 26207103356, Tinn Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02.06.2025: 5.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 338

Saldo per 02.06.2025: 3 472 818

Andel av saldo: 144 701

Første termin/første avdrag: 30.10.2023 ( siste termin 30.07.2053 )

Refinansiering i ny bank.

## 5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

|                   |   |              |       |
|-------------------|---|--------------|-------|
| Utestående saldo: | 0 |              |       |
| Felleskostnader:  | 0 | Restanse:    | 0     |
| Gebyr:            | 0 | Forskudd:    | 0     |
| Rente:            | 0 | Overdekning: | 4 300 |

## 6: Ligning - 2023

|               |       |           |         |                  |    |
|---------------|-------|-----------|---------|------------------|----|
| Annen formue: | 3 285 | Gjeld:    | 147 447 | Andre inntekter: | 14 |
|               |       | Utgifter: | 6 617   |                  |    |

## 7: Pålydende

|            |     |                       |        |
|------------|-----|-----------------------|--------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 63 000 |
| Andelsnr:  | 17  | Partialobligasjonsnr: | 1517   |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1920

Gårds/bruksnr: 123/263

Bygningstype: B

|                  |      |             |      |
|------------------|------|-------------|------|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 2332 |
|------------------|------|-------------|------|

## 9: Forsikring

|              |                        |           |              |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | IF Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP0000587876 |
|--------------|------------------------|-----------|--------------|

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                     |                |                     |              |        |       |
|---------------------|----------------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Ferdigstillt:       | 01.01.1920     | Første innflytting: | 01.01.1993   | SSBnr: | H0102 |
| Etasje:             | 1              | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |        |       |
| Heis:               | Nei            | BOA                 | 54           |        |       |
| Parkeringstype:     | Ingen ()       |                     |              |        |       |
| Systemlås:          | Nei            | Antall rom:         | 2            |        |       |
| Husdyrhold:         | Nei            | Oppr. antall rom:   | 2            |        |       |
| Livsløp standard:   | Nei            | Kategori:           | -            |        |       |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag |                     |              |        |       |
|                     | 2 - Andel BBL  |                     |              |        |       |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Forough Kafaie

Dato utført: 02.06.25 Side 2 av 2

|                                     |                  |                            |                          |            |
|-------------------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------|------------|
| Tveitparken borettslag              | <b>Vår ref.:</b> | 15/17                      | <b>Fødselsdato eier:</b> | 14.06.1967 |
| Tveito Alle 18 B                    | <b>Type:</b>     | BORETTSLAG                 |                          |            |
| 3660 RJUKAN                         | <b>Eiere:</b>    | Anne Sofie Hammer Vosgraff |                          |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 965 504 486 |                  |                            |                          |            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av brukt bolig i Rjukan & Tinn BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

---

Anne Sofie Hammer Vosgraff  
Andelseiers underskrift