

Tilstandsrapport



Enebolig



Ekornveien 17, 3660 RJUKAN



TINN kommune



gnr. 124,124, bnr. 193,236, snr. 0,0

Markedsverdi

1 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 203 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 20.05.2025

Oppdragsnr.: 19974-1553

Referansenummer: KJ2540

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

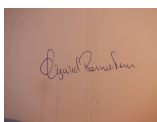


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 3 etasjer.

Det er en utleiedel i deler av kjelleren.

Det er adkomst i underetasjen til utleiedele og på etasjeplan et hoveddelen.

Deler av underetasje ligger under terreng.

Boligen har vært omsatt flere ganger siden byggeår og det er foretatt oppgraderinger gjennom tidene. Det foreligger lite dokumentasjon på når dette er gjort.

Boligen er i brukbar stand med oppgradert bad og kjøkken på etasjeplan. Det er skiftet sikringer/en del elektrisk opplegg.

Siden dette er en bygning som er over 60år, må det regnes med en del oppgradering/vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1960

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

Det er tallerkener og nedløpsrør i plast.

Det er bunnbeslag på pipe og beslag på vindskier. Det er beslag over og under de fleste vinduer.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i de fleste rommene. De fleste er produsert i 1978.

Vindu på vaskerom og boder er gamle inn/ut vinduer med 2 enkle glass. Disse er fra byggeår.

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår i underetasjen, malt hovedytterdør med glass fra 2012 på etasjeplan og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2018.

Det er bygget veranda med adkomst fra kjøkken og utvendig adkomst på ca 20m². Denne har rekkverkshøyde på 90-106cm.

Over del av underetasjen er det en lufteveranda på ca 3m². Denne har rekkverk som er for lavt og med for store åpninger i forhold til dagens forskrift.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje.

Gulv: Det er laminat i vindfang, kjøkken, stue og soverom, fliser på bad og malt betong i vaskerom.

Vegg: Malt panel i vindfang og stue, malt plater i kjøkken, panel på soverom, malt puss på vaskerom og malt puss/malt plater på bad.

Tak: Malt panel i vindfang, malt plater i kjøkken, bad og vaskerom og himlingsplater på soverom.

Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang, våtromsbelegg på bad og furugulv i gang, kjøkken, stue og 2 soverom.

Vegg: Malt panel i vindfang og gang, våtromsplater på bad, malt plater på kjøkken og 2 soverom og malt plater/malt panel i stuen.

Tak: Malt panel.

Loft.

Gulv: Det er laminat i gang og innredet rom og tregulv i bod.

Vegg: Malt panel i gang og innredet rom og panel i bod.

Tak: Malt panel i gang og innredet rom og sperretak i bod.

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i Kjøkken: 14mm og stue: 12mm

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

Boligen har mursteinspipe, peisovn i stuen på etasjeplan, vedovn i stuen i leilighet og sotluke/feieluke i underetasje og loft.

Gulvet er av betong, laminat og beleg.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad - mot yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%. Dette er å regne som akseptabelt.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har lakkert tretrapp.

Innvendig har boligen finèrdører/hvite dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon:

Faktura og bilder.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm.

Det er en oppkant på beleg ved døren, så vann vil ikke renne til gangen ved en eventuell lekkasje.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med formstøpt vask, veggmontert toalett, dusj på vegg med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%. Dette er å regne som tørt.

Bad

Bad er fra byggeår, emn noe oppgradert.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Hele kostnaden med oppgradering av bad er lagt på post» Sluk».

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

Veggene har malte plater/malt puss. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 23mm.

Det er i tillegg en oppkant på fliser mot dør og vegg.

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Rommet har servant, toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot delevegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%. Dette er å regne som akseptabelt.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er eldre vaskerom med støpt gulv. Det er fall til sluk.

Sluk er i støpejern av eldre årgang, mest sannsynlig fra byggeår.

Det er vegger i malt puss og tak med malt plater.

Det er naturlig lufting i vegg.

Det er delvis opplegg til vaskemaskin. Avløp går i rør over gulv til sluk. Det er en eldre sluk.

Avløp går over gulv til sluk.

Beskrivelse av eiendommen

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

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Garanti er utgått, men ifølge kontaktperson fungerer alt som tiltenkt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er benkebeslag - vask.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber i understasjonen og plast - Rør i rør til bad og kjøkken på etasjeplan. Det er besikttet i rørskap.

Det er nytt opplegg med vannskap til bad fra 2024 og til kjøkken i 2018.

Det er avløpsrør av støpejern. Det er nytt opplegg i plast til kjøkken og bad på etasjeplan.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er innlagt fiberkabel fra Tinn Energi.

Det er sikringsskap under trapp i underetasjen. Det er 40 A overbelastningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.

Det er pulverapparater og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling/løsmaser.

Dreneringen er fra 1960. Det er kun lokale drenerende masser rundt grunnmur under terreng.

Bygningen har betonggrunnmur.

Forstøtningsmurer er av betong.

Det er en asfaltert bakke ned til boligen. Det er lagt det en kum med varme i avløp.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	203 m ²
Totalpris	1 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er oversendt diverse alternativer fra kommunens arkiver og det er flyttet/fjernet noen vegger på etasjeplan i forhold til den som ligner mest.

Det foreligger ikke tegning av loftsetasje.

Det er endret noe på vindu/dører på fasadetegning og det er bygget noe veranda som ikke er på tegning. Det er krav til byggemelding/ferdigmelding til kommunen.

Garasje/Carport

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

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

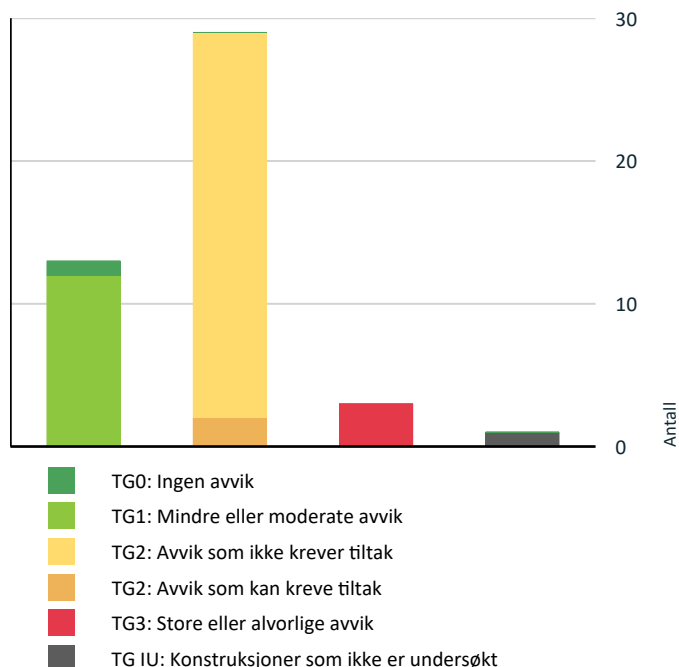
Tegninger fra kommunen er kun av 2 fasader. Det er ikke plantegning.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

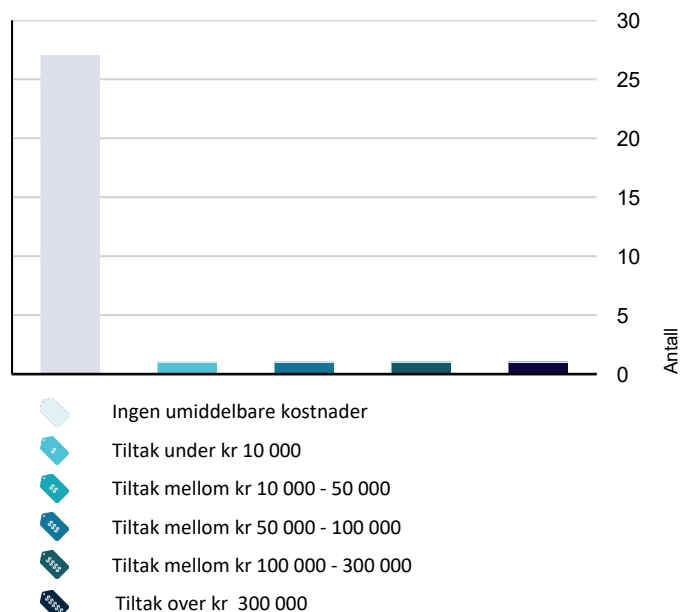
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1960

Kommentar
Det er noe usikkerhet om byggeår.
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Oppgradert en del elektrisk.
2018	Ombygging	Ny bæring i kjøkken og mellom kjøkken og stue. Utført av Snersrud.
2018	Ombygging	Satt inn balkongdør på kjøkken.
2018	Modernisering	Ny peisovn i stuen.
2019	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning etasjeplan.
2019	Modernisering	Montert ny varmepumpe i stuen.
2020	Tilbygg	Bygget terrasse mot vest ved kjøkken.
2024	Modernisering	Bygget nytt bad.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tidsmessig slitasje på takplater.



Noe bulker i takplater.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er tallerkener og nedløpsrør i plast.

Det er bunnbeslag på pipe og beslag på vindskier. Det er beslag over og under de fleste vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Tilstandsrapport

Beslag som flasser, bør males med maling tilpasset formålet. Dette vil forlenge levetiden på beslagene.

Det bør monteres snøfanger hvor mennesker og dyr beveger seg for å redusere faren for skader ved ett eventuelt takras. Det forekommet takras fra tak teknet med stålplater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Manglende nedløpsrør på veranda mot sør.



Vindusbeslag flasser i overflatebehandlingen

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Kledning har normal slitasje med noe sprekkdannesle.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Neste gang kledning skiftes, må det lages lufting bak kledning. Dette reduserer faren for råte og kondens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Dersom det blir fukt i innvendig tak, må tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i de fleste rommene. De fleste er produsert i 1978. Vindu på vaskerom og boder er gamle inn/ut vinduer med 2 enkle glass. Disse er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

De eldste vinduene er slitte og har behov for oppgradering/utskifting. Enkelte 3-punkts innadslående vinduer har behov for justering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør fra byggeår i underetasjen, malt hovedytterdør med glass fra 2012 på etasjeplan og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Pakning på ytterdør til etasjeplan må skiftes. Det er ikke pakning på dør til underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget en veranda med adkomst fra kjøkken og utvendig adkomst på ca 20m². Denne har rekkverkshøyde på 90-106cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

På byggetidspunkt var det krav til minimumshøyde på minimum 1m på rekkverk på veranda utenfor kjøkken. Det bør lages høyere rekkverk hvor det er mindre enn 1m.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Over del av underetasjen er det en lufteveranda på ca 3m². Denne har rekkverk som er for lavt og med for store åpninger i forhold til dagens forskrift.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det er ikke krav til å endre rekkverk på luftebalkong med adkomst fra stuen, men det er fare for fallskader på grunn av lavt rekkverk og store åpninger i rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Lavt rekkverk på lufteveranda utenfor stuen.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Underetasje.

Gulv: Det er laminat i vindfang, kjøkken, stue og soverom, fliser på bad og malt betong i vaskerom.

Vegg: Malt panel i vindfang og stue, malt plater i kjøkken, panel på soverom, malt puss på vaskerom og malt puss/malt plater på bad.

Tak: Malt panel i vindfang, malt plater i kjøkken, bad og vaskerom og himlingsplater på soverom.

Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang, våtromsbelegg på bad og furugulv i gang, kjøkken, stue og 2 soverom.

Vegg: Malt panel i vindfang og gang, våtromsplater på bad, malt plater på kjøkken og 2 soverom og malt plater/malt panel i stuen.

Tak: Malt panel.

Loft.

Gulv: Det er laminat i gang og innredet rom og tregulv i bod.

Vegg: Malt panel i gang og innredet rom og panel i bod.

Tak: Malt panel i gang og innredet rom og sperretak i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatgulv i underetasjen er ikke lagt i henhold til leggeanvisning.

Skjøter er for nærme hverandre og det er noe fuktsvelling i skjøter. Gulv er lagt som egeninnsats av en tidligere leieboer.

Det er bom på fliser i vindfang - fliser ikke tilfredsstillende festet til underlaget.

Det er noe knirk og slitasje på furugulv.

Det er noe sprekker i himlinger med malte plater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med en del oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfældige punkt.

Avvik i Kjøkken: 14mm og stue: 12mm

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

Det skal undersøkes radon hvor det er utleiebolig i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peisovn i stuen på etasjeplan, vedovn i stuen i leilighet og sotluke/feieluke i underetasje og loft.

Vurdering av avvik:

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

Gammel ovn i gang er ikke i bruk. Denne må sjekkes før den eventuelt brukes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulvet er av betong, laminat og belegg.

Veggene har betong/mur.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad - mot yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%. Dette er å regne som akseptabelt.

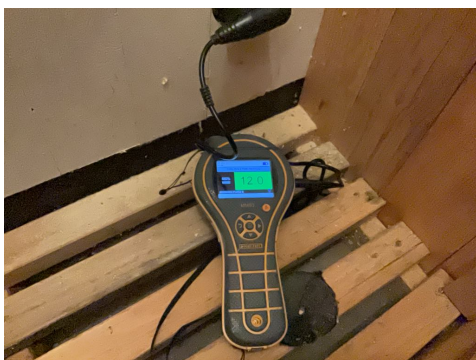
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fultmåling i delevegg mellom bad og bod i underetasjen.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Krypkjelleren har risiko for ytterligere skadepotensiale.

På befaringstidspunkt ble det målt 54,5% relativ fuktighet ved 18,6°.

Dette gir et duggpunkt på 9,3°.

Dette er å regne som akseptabelt.

Konsekvens/tiltak

- Jevnlig kontroll av krypkjeller anbefales for forebygging av skader.

Det anbefales å legge plast mot grusgulv for å redusere at fukt trekker opp gjennom grusgulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktopptrekk i ringmur i krypkjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

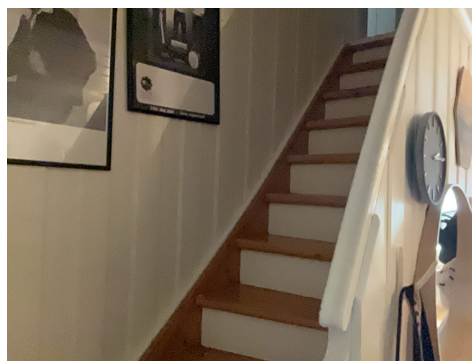
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Breddegangbane 66cm.

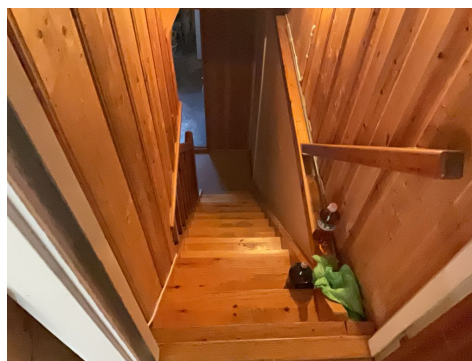
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp til loft.



Veldig smal og bratt trapp til underetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører/hvite dører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Faktura og bilder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12mm.
Det er en oppkant på belegg ved døren, så vann vil ikke renne til gangen ved en eventuell lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

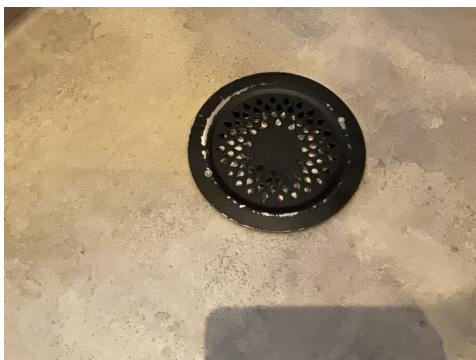
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sluk i gulvet.

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, veggmontert toalett, dusj på vegg med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

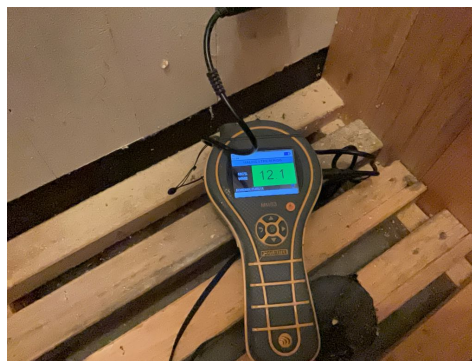
Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot dusj. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7%. Dette er å regne som tørt.



Fuktmåling i vegg mot dusjsone.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Det er eldre vaskerom med støpt gulv. Det er fall til sluk.
Sluk er i støpejern av eldre årgang, mest sannsynlig fra byggeår.
Det er vegger i malt puss og tak med malt plater.
Det er naturlig lufting i vegg.
Det er delvis opplegg til vaskemaskin. Avløp går i rør over gulv til sluk.
Det er en eldre sluk.
Avløp går over gulv til sluk.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ifølge eier fungerer vaskerommet som tiltenkt, men det er av meget enkel standard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeår, emn noe oppgradert.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Hele kostnaden med oppgradering av bad er lagt på post» Sluk».

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



Bad med vask og badekar.



Toalett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater/malt puss. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

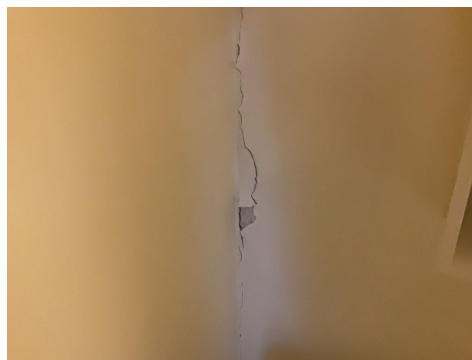
Det er sprekk i vegg mellom yttervegg og delevegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk bør utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i hjørne på vegger.



Løs maling på yttervegg.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 23mm.

Det er i tillegg en oppkant på fliser mot dør og vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Sluk med rust.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

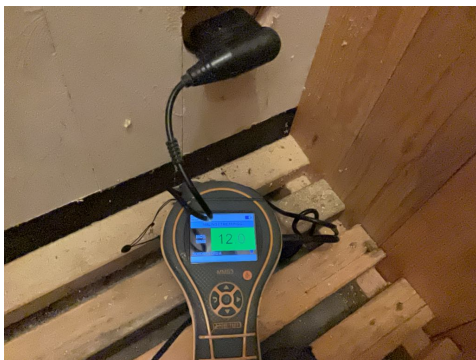
Siden det er begrenset tilluft til rommet har vifte dårlig virkningsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot delevegg. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12%. Dette er å regne som akseptabelt.



Fuktmåling i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har IKEA innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Garanti er utgått, men ifølge kontaktperson fungerer alt som tiltenkt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning.

ETASJEPLAN > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er benkebeslag - vask.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken leilighet.

UNDERETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid er overskerdet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig å skifte ventilator før den går i stykker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber i understasjonen og plast - Rør i rør til bad og kjøkken på etasjeplan. Det er besiktiget i rørskap. Det er nytt opplegg med vannskap til bad fra 2024 og til kjøkken i 2018.

Vurdering av avvik:

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

Det er gammelt opplegg på vannrør i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Tiltak:

Alt opplegg fungerte på betalingstidspunkt, men det er gammelt opplegg fra kum i hagen og inn i krypkjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Det er nytt opplegg i plast til kjøkken og bad på etasjeplan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Fra kum i hagen er det avløpsrør i plast. Det er gammelt opplegg i støpejern i kjellergulv. Det er ukjent om dette går til utvendig grunnmur.



Gammelt avløp i grunnen i støpejern.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Andre installasjoner

Det er innlagt fiberkabel fra Tinn Energi.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 under trapp i underetasjen. Det er 40 A overbelastningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1960 Det er noe gammelt opplegg, men det meste er skiftet gjennom tidene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så lenge eier har hatt boligen er alle arbeider utført av elektriker.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Nytt sikringsskap og skiftet det meste av elektrisk på etasjeplan.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn. Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Jordfeilbrytere fungerte på befaringsstidspunkt.
Det ble ikke funnet åpenbare feil på befaringsstidspunkt.

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 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 pulverapparater og røykvarslere.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/steinfylling/løsmaser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1960. Det er kun lokale drenerende masser rundt grunnmur under terreng.

Vurdering av avvik:

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

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Grunnmur har behov for vedlikehold/maling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Løs puss på grunnmur.



Noe setningsprekker i grunnmur.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er sprekker i støttemur i betong mot veien.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sprekk i støttemur mot vei..

TG 2 Terrengforhold

Det er en asfaltert bakke ned til boligen. Det er lagt det en kum med varme i avløp.

Vurdering av avvik:

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

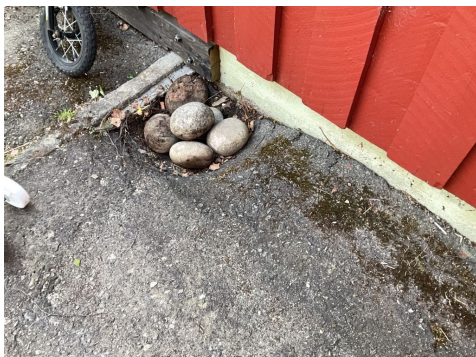
Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng bør justeres slik at det blir fall fra grunnmur. Dette reduserer faren for fukt i kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Lokalt fall på terreng mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av jernrør.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plast på avløpsrør og vannrør i metall.

Bygninger på eiendommen

Garasje/Carport



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

Det er noe usikkerhet om byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Det er en delvis åpen garasje/carport med asfalt og pukk på gulv. Ringmur i støpt betong og yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning. Det er saltak tekket med singel. Takrenner er i plast.

Areal er ikke målverdig siden høyden er mindre enn 1,9 m. Innvendig høyde er cirka 1,8 m.

Innvendig mål D: 2,6m x B: 4,7m-totalt 12,6 m².

Garasje er i enkel stand og har behov for vedlikehold/oppgradering. Bygningen står på grunnen til Tinn kommune.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Bod



Anvendelse

Byggeår

1980

Kommentar

Det er noe usikkerhet om byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Det er en enkel bod satt opp på provisoriske fundamenter i lettklinkerblokker.

Det er bjelkelag i tre og yttervegger i bindingsverk med utvendig kledning og innvendig panel.

Det er saltak tekket med takpapp. Areal er ikke målverdig. Høyde under mønet er 1,6 m.

Innvendig B: 1,45m x D: 1,95m-totalt 2,8 m².

Bod har tidligere vært brukt som hundehus.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1983

Kommentar

Byggeår er basert på datert tegning.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er bygget et anneks med støpt plate.

Yttervegger er i laftet tømmer og det er sperretak på åser tekket med torv.

Innvendig er vegger kledd med panel.

Innvendig mål B: 2,45m x D: 2,5m-totalt 6,5 m².

Anneks er i normalt bra stand.

I forbindelse med anneks er det bygget terrasse i forskjellige nivåer og cirka 26 m².

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Det er en enkel garasje i forbindelse med boligen.

Det er støpt gulv og ringmur i lettklinkerblokker.

Det er yttervegger i bindingsverk kledd med utvendig kledning.

Det er skråtak tekket med takplater.

Det er en gran/furu vippeport.

Innvendig mål er ikke lett å måle.

B: 2,5m - 3,2 m x D: 7m - totalt ca 22 m².

Garasjen er i meget enkel standard.

Deler av vegg mot terreng er i betong/gassbetong.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

203 m²/203 m²

Enebolig: 3 Gang, 4 Soverom, 4 Bod, 2 Vindfang, Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, 2 Trapperom, Vaskerom, Bad

Andre bygg: Garasje/Carport, Bod, Anneks, Garasje
Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 850 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 250 000

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

1 850 000

Konklusjon markedsverdi

1 850 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ekornveien 5 ,3660 RJUKAN 146 m ² 1958 3 sov	28-09-2023	2 490 000	2 500 000		2 500 000	17 123
2 Sam Eydes gate 160 ,3660 RJUKAN 133 m ² 1913 3 sov	10-02-2022	1 990 000	1 950 000		1 950 000	14 662
3 Ekornveien 16 ,3660 RJUKAN 181 m ² 1956 3 sov	13-09-2023	2 690 000	2 550 000		2 550 000	14 088
4 Sam Eydes gate 181 ,3660 RJUKAN 165 m ² 1913 3 sov	21-08-2022	1 990 000	2 150 000		2 150 000	13 030
5 Mælandsgata 25 ,3660 RJUKAN 146 m ² 1958 4 sov	06-12-2022	1 450 000	1 800 000		1 800 000	12 329
6 Sam Eydes gate 153 ,3660 RJUKAN 183 m ² 1925 3 sov	31-01-2024	1 650 000	1 650 000		1 650 000	9 016
7 Skogveien 24 ,3660 RJUKAN 167 m ² 1950 4 sov	30-08-2021	1 100 000	1 300 000		1 300 000	7 784

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	20 806
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 300 000
Diverse oppgraderinger	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 160 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Garasje/Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje/Carport	Kr.	40 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	20 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	80 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 90 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	90 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 820 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

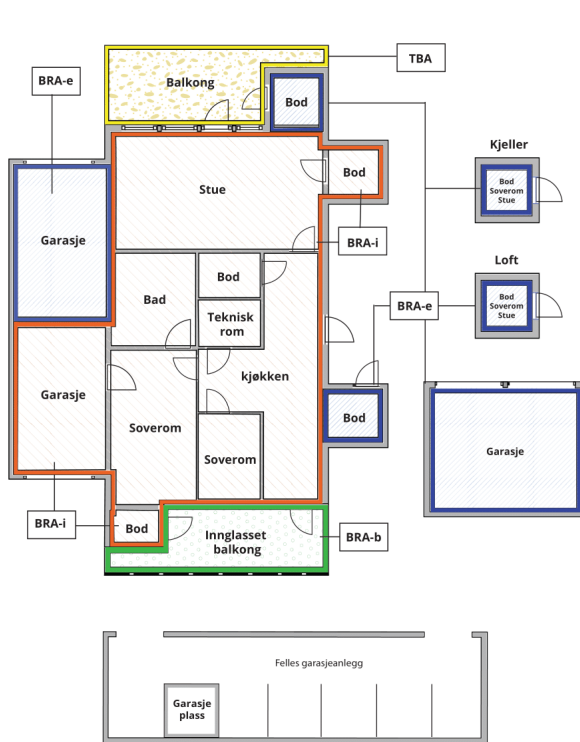
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	32			32	
Etasjeplan	97			97	23
Underetasje	74			74	
SUM	203				23
SUM BRA	203				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, Soverom, Bod		
Etasjeplan	Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2, Trapperom		
Underetasje	Vindfang, Kjøkken, Stue, Soverom, Gang, Vaskerom, Bad, Trapperom, Bod, Bod 2, Bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er oversendt diverse alternativer fra kommunens arkiver og det er flyttet/fjernet noen vegger på etasjeplan i forhold til den som ligner mest.
Det foreligger ikke tegning av loftsetasje.
Det er endret noe på vindu/dører på fasadetegning og det er bygget noe veranda som ikke er på tegning. Det er krav til byggemelding/ferdigmelding til kommunen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke egen branncelle til leilighet i kjelleren. Det er ikke lydskille mellom enhetene i forhold til dagens forskrift. Dette var ikke krav på byggetidspunkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: I henhold til liste Tilbygg/modernisering. I henhold til liste Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er en løs brannstige som rømningsvei fra loftsetasjen, men den vil komme for nærmere vinduer i underliggende etasje i forhold til dagens forskrift. Det må sjekkes med lokalt branntilsyn dersom innredet rom på loft skal benyttes til varig opphold.

Garasje/Carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasjeplan						13	13
SUM						13	13
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasjeplan						3	3
SUM						3	3
SUM BRA							

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke oversendt fra kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasjeplan		7		7	2
SUM		7			2
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger fra kommunen er kun av 2 fasader. Det er ikke plantegning.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Enebolig	176	27
Garasje/Carport	0	0
Bod	0	0
Anneks	0	0
Garasje	0	22

Kommentar

Enebolig

Trapperom på etasjeplan til kjeller er beregnet som P-rom siden det er tilgang til resten av kjelleren som inneholder P-rom.

Garasje/Carport

Bod

Anneks

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Øyvind Reinertsen Ingar Leirhammer	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	124	193		0	766.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ekornveien 17

Hjemmelshaver

Ødegården Lena Engell

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	124	236		0	463 m ²	Eiendomsverdi.	Eiet

Adresse

Hjemmelshaver

Lena Engell Ødegården

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Rjukan, ca 1,5km øst for Rjukan sentrum.
Området er bebygd med eneboliger og konsentrert bebyggelse.
Området er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Adkomst er privat.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er ikke regulert, men en del av kommuneplanen avsatt til boligområde.

Om tomten

Det er asfaltert adkomst.
Det er en bakke ned til boligen.
Tomten skråner mot sør og det er stor høydeforskjell fra høyeste til laveste punkt på eiendommen.
Uteområdet er delvis opparbeidet med plen, terrasser og plattinger.
Det er en del skog i området som skygger for solen, spesielt ettermiddag/tidlig kveld.
Det er plassert en åpen garasje på parkeringsområdet over boligen som eier bruker, men denne står på annen manns grunn - 4026-124/14 som tilhører Tinn kommune.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert en bestemmelse om vann/kloakkledning fra 1981.
Det har vært Jordskifte 24.03.2020.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 100 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Jernbanepersonalets Forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	20.05.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.05.2025	

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/KJ2540>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon