

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Telemarksgata 1, 3660 RJUKAN

 TINN kommune

 gnr. 123, bnr. 50

Markedsverdi

1 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 29.10.2024

Rapportdato: 21.11.2024

Oppdragsnr.: 19974-1511

Referansennummer: SK3068

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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

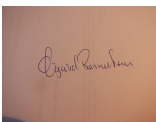


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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 straktiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 3 etasjer.
Boligen er ifølge eier oppgradert på 1970-tallet. Hva som er gjort er udokumentert bortsett fra vinduer som er skiftet rundt 1975.
Boligen er ett renoveringsobjekt.

Enebolig - Byggeår: 1925

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
På hovedtak er det takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
På tilbygg er det takrenner og nedløpsrør i plast.
Det er montert enkle trinn for feier.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har enkel inngangsdør i tre med utvendig panel og glass..
Det er en utvendig trapp i tre til inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.
Gulv: Det er betonggulv.
Vegg: Betong.
Tak: Bjelker/isolerende plater. I vaskerom er det puss.

1. etasje.

Gulv: Det er belegg i vindfang, toalettrom, gang og stue og laminat i kjøkken.
Vegg: Panel i vindfang, våtromsplater på toalettrom, trefiberplater i gang, malt trefiberplater/malt tapet i stue og malt plater i kjøkken.
Tak: Himlingsplater i vindfang, toalettrom og stue og malt plater i gang og kjøkken.

2. etasje.

Gulv: Det er belegg i gang, 3 soverom og bad.
Vegg: Malt plater. På bad er det våtromsplater.
Tak: Malt plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 40mm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er med betong.
I bjelker ble det målt 14 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt.
På befaringsstidspunkt ble det målt 67,5% relativ fuktighet ved 11,8°. Dette gir et duggpunkt på 5,7°. Dette er å regne som akseptabelt.
I nedre del av trapp ble det målt 24,8 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som meget fuktig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Det er ett eldre bad med våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt plater i tak. Det er sluk u støpejern. Det er rust i sluk. På vegger er det våtromsplater med fuktsvelling. I dusjsonen er det skrud skruer gjennom plater. Det er fuktsvelling/skade i overgang vegg/tak ved dusjen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mor dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Det er eldre vaskerom i kjeller med betonggulv med sluk i støpejern med rust, enkelt opplegg til vaskemaskin og lufting til pipekanal. Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert noe ny IKEA innredning med Micro. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

SPESIALROM

Toalettrom med toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Avløp fra toalettrom til overkant kjellergulv er i plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er sikringsskap i gang i 2. etasje med skrusikringer. Det er automatsikring til bereder og vaskemaskin. På kurs til vaskemaskin er det jordfeilbryter. Det er nye røykvarslere og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser. Det er ikke annen fuktsikring av yttervegger under terreng enn lokale drenerende masser. Bygningen har betonggrunnmur. Området rundt boligen er relativt flatt. Det er lokalt fall mot boligen fra nord. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2023. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	147 m ²
Totalpris	1 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er kun tegninger av 1. etasje med tilbygd vindfang og toalettrom.

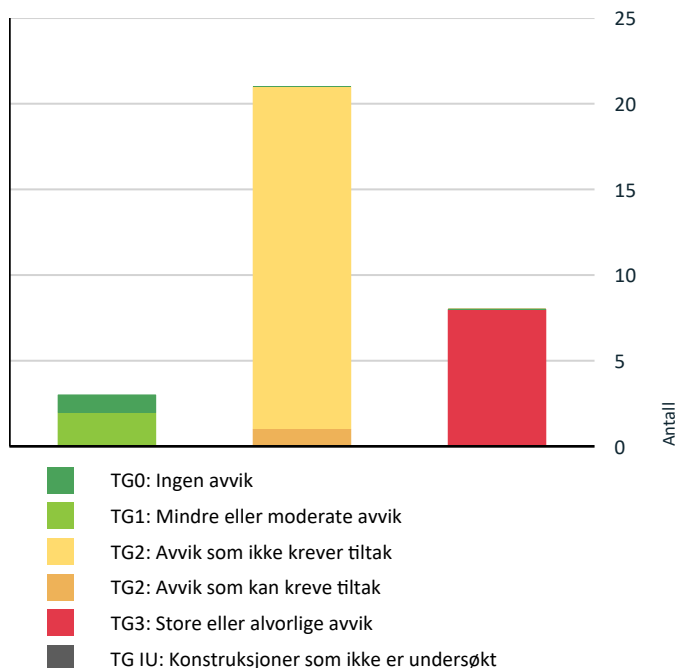
Garasje

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

Tegninger fra kommunen visen er delvis åpen carport. Vegger er kledd igjen og det er montert garasjeport. Dette er en fasadeendring som skal ferdigmeldes til kommunen.

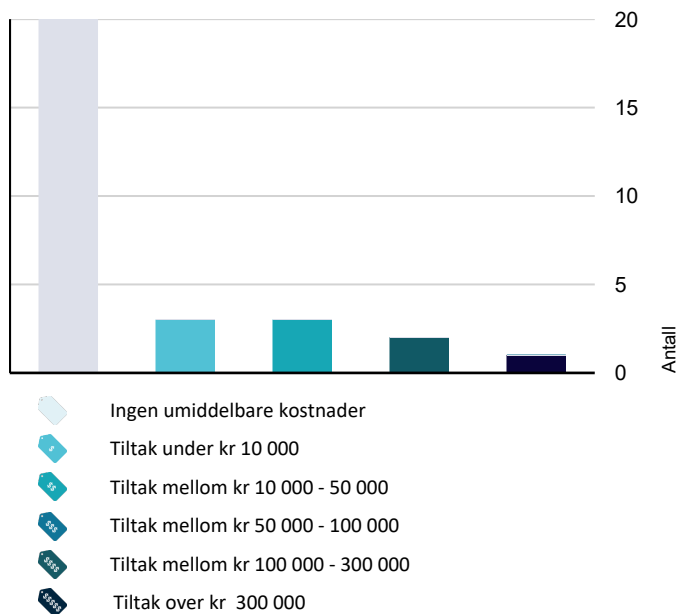
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Taksten baserer seg på opplysninger fra eier. Taksten skal brukes i forbindelse med salg. Boligen er oppført med andre forskrifter enn dagens forskrifter. Det avviker med hensyn til isolasjon, tetthet, ventilasjon, tilgjengelig bolig, brannkrav, rømningsvei osv. Boligen vurderes etter forskrifter på byggetidspunkt. Bygningen er ca 100 år og det må regnes med kostnader til oppgraderinger av bygningsdeler på grunn av tidsmessig slitasje/aldring som ikke er mulig å oppdage siden konstruksjonen er lukket.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1925

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men lite oppgradert de siste årene.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Bygget på vindfang og toalettrom.
2022	Modernisering	Fjernet delevegger i kjelleren.
2023	Modernisering	Ny vannledning fra kommunalt tilknytningspunkt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

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

Det er noe manglende overflatebehandling på takplater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking 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



Tak tekket med stålplater.

! TG 3 Nedløp og beslag

På hovedtak er det takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. På tilbygg er det takrenner og nedløpsrør i plast. Det er montert enkle trinn for feier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Nye renner og nedløp må monteres

Det må monteres snøfangere siden det er fare for takras. Normalt vil snø rase av tak, før det blir store mengder.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedbøyning på takrenner etter takras.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Når kledning skiftes, må det lages lufting mellom vindsperre og kledning.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Råte i nedre kant av kledning.



Råte på kledning/vannbrett over inngangsparti.

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.

Det er fare for kondensering på grunn av manglende lufting av undertak. Dersom det blir kondensskader, vil dette på sikt føre til råte. Det bør skiftes innvendig overflater på skråtak, lages ny lufting og isolerer på nytt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktskjolder rundt pipe.



Manglende lufting ut mot skråtak.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Bygningen har enkel inngangsdør i tre med utvendig panel og glass..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innadslående dør med enkelt glass.

Det er dårlig isolerende egenskaper på dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres en ny ytterdør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Det er en utvendig trapp i tre til inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp i tre til inngangsparti uten rekkverk.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er betonggulv.

Vegg: Betong.

Tak: Bjelker/isolerende plater. I vaskerom er det puss.

1. etasje.

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

Vegg: Panel i vindfang, våtromsplater på toalettrom, trefiberplater i gang, malt trefiberplater/malt tapet i stue og malt plater i kjøkken.

Tak: Himlingsplater i vindfang, toalettrom og stue og malt plater i gang og kjøkken.

2. etasje.

Gulv: Det er belegg i gang, 3 soverom og bad.

Vegg: Malt plater. På bad er det våtromsplater.

Tak: Malt plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er knirk i gulv i vindfang.

Belegg i gang er slitt.

Belegg i stue er slitt og det er skade.

Det er fuktsvelling i skjøter og skade på laminatgulv i kjøkken.

Belegg på 3 soverom er slitt. Det er knirk i gulv på 1 soverom.

Det er en del sprekker i skjøter på vegger og innvendig tak med malt plater.

I 2. etasje er det en del merker hvor det er spiker i innvendig tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må regnes med en del oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 40mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

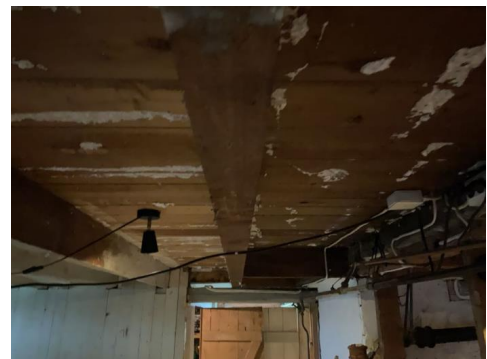
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Plater/isolasjon i etasjeskille mot kjeller bør sluttføres. De platene som er montert skal tilsvare ca 15cm med isolasjon. Dette vil redusere varmetap.

Kostnadsestimat er kun for avretting av gulv i stuen med flytmasse.

Dersom det legges laminat/parkett, må leverandørns krav til toleranse ivaretas. Dersom gulv er ujevne, vil levetid på laminat/parkett forkortes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Etasjeskille i 1. etasje er delvis isolert.



Påbegynt isolering med isolerende plater.

Tilstandsrapport



Stue mot nord.



Stue mot sør.

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 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, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

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

Det er en lufting til røykrør i pipe på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Lufting på kjøkken må mures igjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Vegger og gulv er med betong.

I bjelker ble det målt 14 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt.

På befaringsstidspunkt ble det målt 67,5% relativ fuktighet ved 11,8°.

Dette gir et duggpunkt på 5,7°. Dette er å regne som akseptabelt.

I nedre del av trapp ble det målt 24,8 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som meget fuktig.

Vurdering av avvik:

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

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

Dersom det blir typisk kjellerlukt, må tiltak iverksettes.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktmåling i nedre del av trapp.

TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 1978

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Relativ fuktighet er den samme som i "Rom under terreng".

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det monteres avfukter, vil relativ fuktighet i krypkjeller senkes samtidig med resten av kjelleren.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Krypkjeller under tilbygg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Det er vindu i gangretning i kjellertrapp uten sikkerhetsglass.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres sikring på vindu i gangretning for å unngå skader ved ett eventuelt fall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er skade i dørblad på dør til toalettrom.

Det er noe slark i enkelte låskasser.

Det mangler dørblad mellom gang stue og gang/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørblad med skade bør skiftes.

Ved renovering av boligen er det naturlig å skifte innvendige dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er ett eldre bad med våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg og malt plater i tak.

Det er sluk u støpejern. Det er rust i sluk.

På vegger er det våtromsplater med fuktsvelling. I dusjsonen er det skrud skruer gjennom plater.

Det er fuktsvelling/skade i overgang vegg/tak ved dusjen.

Vurdering av avvik:

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

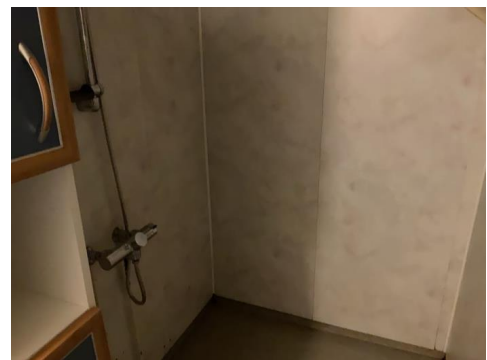
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad med toalett og vask.



Dusj på vegg.



Sluk med rust.

Tilstandsrapport

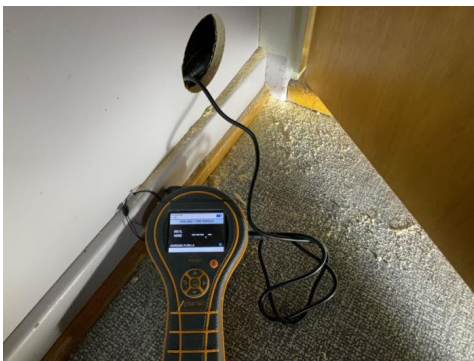


Veggplater/membran punktert med skruer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom mor dusjsone. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.



Fuktmåling i konstruksjon mot dusjsonen.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er eldre vaskerom i kjeller med betonggulv med sluk i støpejern med rust, enkelt opplegg til vaskemaskin og lufting til pipekanal.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Lufting til pipe er fra ett gammelt røykrør. Dette må tettes i tilfelle det blir pipebrann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Enkelt opplegg til vaskemaskin.



Sluk med rust.



Lufting til pipe.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trevegg med fukt/råte må skiftes/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fukt i treverk i vaskerom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er montert noe ny IKEA innredning med Micro.

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



Kjøkkeninnredning.



Oppstøtting av avløpsrør i benkeskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med toalett og vask.

Årstall: 1978 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Toalettrom.



Vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

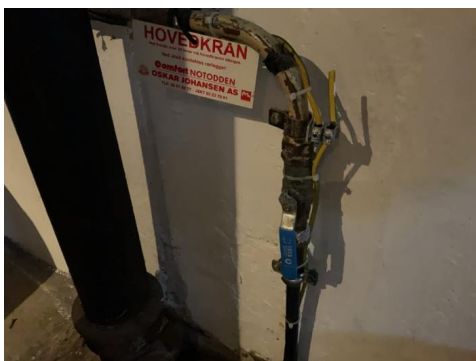
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Stoppekran i kjelleren.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Avløp fra toalettrom til overkant kjellergulv er i 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hull i betonggulv etter ny vannledning. Avløp er i støpejern.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringsskap i gang i 2. etasje med skrusikringer.

Det er automatsikting til bereder og vaskemaskin. På kurs til vaskemaskin er det 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.
1925 Det er usikkert når det elektriske anlegget ble montert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
**Nei Så lenge eier har hatt boligen er det meste av opplegg utført av elektriker.
Han har selv koblet 2 lampepunkt i stuen.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Kurs til bereder og vaskemaskin.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

Tilstandsrapport

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja På grunn av 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

Jordfeilbryter fungerte på befaringsstidspunkt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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.

Det er nye røykvarslere og pulverapparat.

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

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke annen fuktsikring av yttervegger under terreng enn lokale drenerende masser.

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.

Det har liten hensikt å drenere rundt boligen siden det mangler dampsperre mot grunnen under betonggulv.

Fukt vil trekke opp gjennom gulvet.

Kjeller egner seg ikke til innredning av rom for varig opphold.

Det bør ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fukt på yttervegger i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er noe sprekker i overgang gammel del og tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe riss/løs/manglende puss.

TG 2 Terrenghold

Området rundt boligen er relativt flatt. Det er lokalt fall mot boligen fra nord.

Det er satt opp en støttemur i nabogrense mot nord.

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



Støttemur mot nord.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 2023.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Eier har blitt anbefalt å montere spesialtilpasset strømpe i avløp til offentlig tilknytningspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men lite oppgradert.

Beskrivelse

Det er en garasje bygget inn til naboen garasje. Det er støpt gulv, ringmur i betong og yttervegger kledd med stående kledning. Det er saltak tekket med singel. Takrenner og nedløpsrør er i overflatebehandlet metall. Det er en enkel gran/furu vippeport. Garasje med bod er på ca 20m².

Høyde i port er 1,68. Høyde i garasje er 1,91m

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

147 m²/147 m²

Enebolig: 3 Gang, Bad, 3 Soverom, Kott, Vindfang, Toalettrom, Kjøkken, Trapperom, Stue, Vaskerom, Boc

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 700 000

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

1 000 000

Konklusjon markedsverdi

1 000 000

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 Telemarksgata 12 ,3660 RJUKAN 121 m ² 1917 3 sov	26-08-2024	2 250 000	2 050 000		2 050 000	16 942
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 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
4 Vestfjorddalsgata 18 ,3660 RJUKAN 126 m ² 1923 3 sov	21-09-2021	1 590 000	1 550 000		1 550 000	12 302
5 Sam Eydes gate 262 ,3660 RJUKAN 132 m ² 1950 2 sov	22-09-2021	1 500 000	1 500 000		1 500 000	11 364
6 Sam Eydes gate 219 ,3660 RJUKAN 150 m ² 1915 4 sov	25-04-2021	1 400 000	1 320 000		1 320 000	8 800
7 Sam Eydes gate 270 ,3660 RJUKAN 184 m ² 1972 4 sov	07-04-2021	1 350 000	1 500 000		1 500 000	8 152

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		
Vannavgift	Kr.	7 850
Kloakkavgift	Kr.	7 763
Feieavgift	Kr.	415
Renovasjon	Kr.	5 383
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	21 500

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 350 000
Garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	120 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	80 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 430 000

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.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 700 000

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

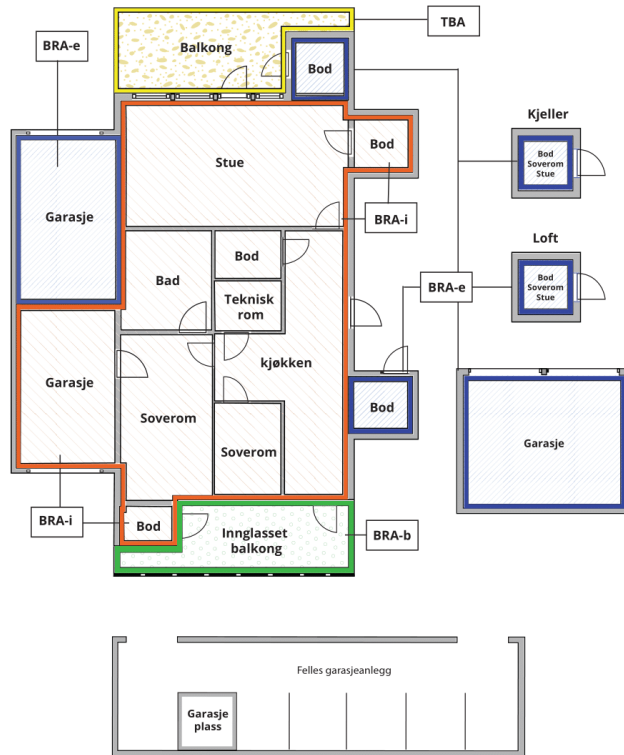
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	50			50	
1. etasje	57			57	
Kjeller	40			40	
SUM	147				
SUM BRA	147				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kott		
1. etasje	Vindfang , Toalettrom , Gang , Kjøkken , Trapperom , Stue		
Kjeller	Gang , Vaskerom , Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er kun tegninger av 1. etasje med tilbygd vindfang og toalettrom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Fjernet delevegger i kjeller.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasjeplan		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger fra kommunen viser en delvis åpen carport. Vegger er kledd igjen og det er montert garasjeport. Dette er en fasadeendring som skal ferdigmeldes til kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	116	31
Garasje	0	20

Kommentar

Enebolig

Garasje

Opgitt areal er gulvareal. Det kan være enkelte deler hvor det er mindre enn 1,9m høyde innvendig siden gulv er noe ujevnt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Roy Harald Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	123	50		0	489.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Telemarksgata 1

Hjemmelshaver

Johansen Roy Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Rjukan, ca 2km øst for sentrum.
Området er bebyggt med eneboliger, konsentrert bebyggelse og næring.
Området er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er ikke regulert.
Gjeldende kommuneplan
Planidentifikasjon: 0002
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealdel i Tinn
Ikrafttredelsesdato: 24.06.1999
Formål: Tettbebyggelse.

Om tomten

Det er egen gruset adkomst og parkeringsplass.
Tomten skråner litt mot sør-øst. Det er ca 2m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på tomten.
Det er opparbeidet plen på uteområdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er bestemmelse om vei, vann, avløp og elektriske ledninger fra 1915.
Det er også en tinglyst forkjøpsrett, gjerdeplikt og bebyggelse fra 1915. Det er Rjukan Salpeterverk As som har forkjøpsrett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
740 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	23.10.2024		Gjennomgått	5	Nei
Ferdigattest			Eksisterer Ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SK3068>

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