

Tilstandsrapport - NS 3600

Fossoveien 10B

3660 Rjukan

Gnr: 134 Bnr: 4 Aksje/Andelsnr: 15



Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad

Rapport kode: 659907

Opprettet: 20.02.2024

Utskrift: 06.04.2024



**Eiendomstaksering Ing Nils
Gjelstad**

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereder
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygnings sakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygnings sakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygnings sakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

Den som utarbeider tilstandsrapport plikter å følge Avhendingsloven og NS 3600

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon på fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses som nødvendig, er lagt fram, og bygningsdelen er mindre enn 5 år gammel

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Som TG 0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses som nødvendig

TG 2

Vesentlige avvik

Bygningsdelen har feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak:

- Det er kort forventet gjenværende brukstid; eller
 - Bygningsdelen er skjult og kan ha feil/skade eller ha en alder som kan tyde på sannsynlighet for skjulte feil.
Det er behov for tiltak; eller
 - Det foreligger ikke dokumentasjon som er påkrevd iht. regelverket for utførelse; eller
 - Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot større skader og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lenger formålet; eller
- Det er fare for liv og helse; eller
- Det er akutt behov for tiltak (straktiltak)
- Avvik fra lover eller forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket, som er av stor fysisk omfang eller kan medføre alvorlige konsekvenser

TG IU

Ikke undersøkt

- TG IU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet
- Bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TG IU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner skal dette angis særskilt

Bygnings sakkyndig - Nils Gjelstad

Bygningsansvarlig

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad.

Han er utdannet ved Forikringsakademiet, og er ingeniør og driftsøkonom, utdannet takstingeniør. I tillegg har Gjelstad svennebrev som tømrer.

Nils Gjelstad har 20 års erfaring innenfor entreprenørbransjen og 10 år på byggherresiden i tillegg drevet med taksering siden 1989.

Har godkjenning innenfor Verditaksering, tilstandsrapport NS3424, NS3600, skade og skjønn, byggelånskontroll, bygg og prosjektleder rolle.

ERfaring innenfor byggforvaltning og vedlikehold av bygningsmassen. Har jobbet som byggesaksbehandler i 17 år og tar oppdrag med byggesøknader og som søker.

Har gått på brannskolen og bestått eksamen og jobbet som overordnet vakt og stedfortreder for brannsjef i Tinn Brannvesen



Godkjenningsmerker / logoer

NITO



 **EIENDOMSTAKSERING**
Ing. NILS GJELSTAD - MNITO

Premisser og forutsetninger

Premisser

Oppdragets formål er en teknisk gjennomgang samt vurdering av markedsverdi. Definisjonen på markedsverdi i denne rapporten: "Det estimerte beløpet som eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en villig kjøper og en villig selger i en transaksjon på armlengdes avstand etter korrekt markedsføring, der hver av partene har vært velinformert og har handlet med forsiktighet og uten tvang". Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men rekvirent plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer før rapporten tas i bruk. Merk at "tilhørende bygninger" ikke omfattes av oppdragets tekniske vurdering og er kun enkelt beskrevet, men medtatt i verdigrunnlaget.

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova. Merk at dette ikke er en NS3600 rapport.

Formålet med rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punkt. Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende og rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger og manglende undersøkelsesmuligheter, og med de begrensninger som følger av begrenset tilgang pga vinter og snø.

Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften krever at skal bli gjennomført. Den bygningssakkyndige må bruke faglig skjønn, og vurdere om undersøkelsene trygt kan gjennomføres uten å medføre fare for liv og helse.

Utgangspunktet er at undersøkelsene av f.eks undertak, lekter, ytterteking og skorsteiner skal gjøres fra bakken eller via loft. Se forskriftens § 2-1, som beskriver hvordan undersøkelsen skal skje. Undersøkelsene kan for eksempel gjøres ved bruk av kikkert.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll er utført etter forskriftenes § 2-2 til § 2-19 ihht ovennevnte.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, 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.

Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet i 1.etg.

TG 0
12 stk**Bad**

- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)
- Avløp og vannrør
- Ventilasjon

Innvendige overflater

INNVENDIGE DØRER :

Kjøkken

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

TG 1 12 stk

Bad

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom) - WC/vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Ildsteder og skorsteiner

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 2 3 stk

Bad

Overflater - Gulv

Toalett (ikke våtrom) - WC/vaskerom

Ventilasjon

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Fossoveien 10B

3660 Rjukan

Gnr.: 134 Bnr.: 4 Aksje/Andelsnr.: 15

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 20.02.2024

Utskrift: 06.04.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Bad

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Aage Henning Ahlgren

Rekvirert dato: 20.02.2024

Besiktigelse

Til stede: Utlånt nøkkel

Besiktigelsesdato: 20.02.2024

Kommentarer

Oppdragsgiver er Aage Henning Ahlgren

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
4026	134	4	15

Adresse: Fossoveien 10B, 3660 Rjukan

Kommune: Tinn

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):	Heidi Gun /Aage Henning Ahlgren
Sameiets navn:	Øvre Krosso borettslag
Borettslagnr:	947 429744
Forretningsfører:	Rjukan og Tinn boligbyggelag
Andel fellesformue:	10 927
Månedlig andel fellesutgifter:	4 062
Andel fellesgjeld:	56 996
Inkludert i andel fellesutgifter:	Utvendig vedlikehold, kommunale avgifter, forsikring, tv og internett, brøyting, plenklipping.

Kommentarer til matrikelopplysninger

Øvre Krosso Borettslag, org.nr. 947 429 744 Borettslaget består av 20 enheter fordelt på: 4 lavblokker

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato
Boligopplysninger	16.02.2024

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m²):	2834
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Boligopplysningsskjema, leiligheten eier en andel 1/15 av total tomt.

Tomtebeskrivelse

Tomta er solrik, men sola er borte i september- mars. Tomt er forholdsvis bratt hvor hovedbygning er plassert på flate i terrenget.

Bygninger på eiendommen

Langblokk i 2 etasjer

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1920	2023	Renovering av leilighet innvendig

Kommentar til bygning

Borettslaget består av 4 bygninger hvorav 3 bygninger er langblokker i 2 etasjer med kjeller samt en bygning med 4 leiligheter over 2.etasjer med kjeller.

Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

Leilighet i 1.etg.i borettslag

Arealskjema

Etasje	BRA (m ²)	P-rom (m ²)	S-rom (m ²)
1.etg.	76	76	0

Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
1.etg.	Gang, bad, soverom 1-2, WC, kjøkken stue	

Kommentarer til arealopplysninger

Arealer er målt i leilighet.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal(BRA)er bruttoareal(BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

BRA er målt på stedet med laser.

Angitt bruksareal for P-rom og S-rom kan det være usikkerhet i forholdet mellom disse; dvs total areal BRA er korrekt.

Noen arealer forsvinner på grunn av skråtak. Takstbransjens regler for arealmåling. Denne tar utgangspunkt i Norsk Standard.

Arealer for trapper og ganger er tatt med som P-rom hvor arealer er tilknyttet P-rom.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P ROM eller S ROM.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Leiligheten disponerer 2 boder(matbod, vedbod) i kjeller samt 1 bod på loft som ikke er målbare på grunn av høyden.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet i 1.etg. i borettslag

Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller	0	14	0	0
1.etg.	76	0	0	0
Loft	0	0	0	0
Sum:	76	14	0	0
Sum BRA:	90			

Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	Bod 1-2	14		
1.etg.	Gang, bad, soverom 1-2, WC, kjøkken stue			
Loft	Bod(ikke målbar)			

Kommentar til arealopplysninger

Borettslag: Arealer som kommer i Ns3940-2023:

Arealer er målt i leilighet.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal(BRA)er bruttoareal(BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

BRA er målt på stedet med laser.

Angitt bruksareal for P-rom og S-rom kan det være usikkerhet i forholdet mellom disse; dvs total areal BRA er korrekt.

Noen arealer forsvinner på grunn av skråtak. Takstbransjens regler for areal måling. Denne tar utgangspunkt i Norsk Standard.

Arealer for trapper og ganger er tatt med som P-rom hvor arealer er tilknyttet P-rom.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P ROM eller S ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det foreligger ikke tegninger ved befaring.

Ekstern bruksareal; BRA-e:

Areal for bod på loft er ikke målbar, men har et gulvareal som er målt hvor rommet er delvis dekket av utstyr og rommet mangler lys har et gulvareal på ca. 8m².

Leiligheten disponerer 2 boder(matbod; areal= 11m², vedbod, areal= 3m²) i kjeller.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet i 1.etg.

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Vurdering / Avvik

Terrengforhold

Terreng er opparbeidet med grøntareal og asfalt i trafikkerte området foran inngang bygning.

Terreng er tilnærmet horisontalt med noe fall fra og mot kjellermurer. Terreng var dekket med snø under befaring.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet" (jmf forskrift i avhendingslov).

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er tilknyttet kommunalt ledningsnett. Alder på vann og avløpsledning fra kommunal ledning og inn bygning er ukjent, antagelig fra byggeår.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet" (jmf forskrift i avhendingslov).

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Det antas at byggegrunn består av morene og stein masser i grunn.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet" (jmf forskrift i avhendingslov).

Fundamenter

Betongfundamenter på grunn. Betongfundamenter er ikke synlig og derfor ikke tilstandsgrad.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet" (jmf forskrift i avhendingslov).

Grunnmur

Tykkje kjellervegger av plasstøpt betong. Synlig merker etter fuktinngang i bunn yttervegg samt i gulv som indikerer fukt gjennomgang. Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet" (jmf forskrift i avhendingslov).

Levetider

Betongvegg eller murte vegg av blokker, levetid mellom 20-60 år

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Beskrivelse

Drenering er nedgravd i terreng og er ikke tilgjengelig for inspeksjon og kan følgelig ikke beskrive tilstandsnivå.

Vurdering / Avvik

Drenering og fuktsikring

Ut i fra tegn på fuktighet i bunn yttervegger samt i gulv indikerer at drenering ikke fungerer som tiltenkt. Det er heller ikke unaturlig hvis drenering er fra byggeår.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet" (jmf forskrift i avhendingslov).

Levetider

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år

Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

Konstruksjon

Antar betongstein som er pusset på begge sider og innvendig er en påforet trevegg. Noe sprekk og riss i puss/maling, årsak kan være varme/fuktig luft fra leilighet side som blir stoppet av maling som ikke er diffusjonsåpen, så vil det resultere i at vann fryser/deretter frostsprengning.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet" (jmf forskrift i avhendingslov).

Levetider

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av lettklinker, porebetong er 20 - 60 år.

Normal tid før overflatebehandling av mur/forblending med overflatebehandling er 8 - 16 år.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

Vinduer og ytterdører

To-lags isolerglass i 1-rams, 2-rams og 3-rams vinduer med malte rammer; stempel inn i ramme viser produksjonsår 05.2009)

Malt ytterdør med tetningslist.

Leilighetsdør er en malt ytterdør med 3 små vinduer med isolerglass "iset" glass for hindre innsikt og er ikke merket med lyd og brannkrav (ikke godkjent som leilighetsdør).

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet" (jmf forskrift i avhendingslov).

Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år.

Bilder



Bilde viser ytterdør som leilighetsdør; det er satt inn en ytterdør uten godkjent lyd og brannklasse.

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**Takkonstruksjon**

Konvensjonelt takverk med valm, bordtak som undertak. Kjent byggemåte fra byggeår. Brannvegg mot leilighet på vestre side er mangelfull med åpning/sprekker og tåkåser som bryter brannskille på loft.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Ventilasjonskanaler

Lufting av kloakk mangler isolasjon på loft.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik**Tekking (undertak, lekter og yttertekking)**

Taket antas å ha papp, sløyfer, lekter og synlig Dråpeskifer og beslag på overgang valm/takflate langvegg, møne, men mangler snøfangere(snøfangere stedvis i nærrområde ved møne, men har dårlig funksjon ettersom det mangler snøfanger området ved takfot. Tak var delvis dekket med snø under befaring. Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Utstyr på tak

Piper blir feiet fra feieluke på loft. Beskyttelse på gulv under feieluke.

Taket mangler komplette snøfangere som det er krav om på denne type tak. Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Skorsteiner over tak

Antar teglpipe som er pusset over tak hvor pipe hvor pipe er helbeslått ned til beslag i bunn av pipestokk ned mot Skifer. Krav til høyde og plassering av feieluke ved feiing fra loft. Fri bredde foran feieluka bør være minst 1,0 m.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Levetider

Normal tid før utskifting av skifer er 10 - 50 år.

Normal tid før omlegging av skifer, sløyfer, lekter er 50 - 80 år.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Beskrivelse

Malte takrenner med nedløp i metall. Forkant/skvettsink på takrenner. Bunnbeslag i overgang pipe/Skifer. Snøfangere mangler på tak.

Vurdering / Avvik

Renner og nedløp

Malte takrenner med nedløp i metall. Skade på takrenne på overbygd inngang. Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Beslag

Forkant/skvettsink på takrenner. Bunnbeslag i overgang pipe/Skifer. Beslag på møne og i overgang valm/langvegg. Snøfangere mangler på tak. Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Levetider

Normal tid for utskifting av takrenner/nedløp i metall er 25-30 år.

Bilder



Bilde viser inngang hvor takrenne er skadet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Felles vaskerom og baderom i kjeller pluss at andelseier disponerer 2 boder. Eier opplyser at han for tiden disponere hele kjelleren utenom 2 boder etter avtale med andelseier i 2.etg.

Vurdering / Avvik**Overflater - Gulv**

Betong.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Overflater - Vegger

Betong og trevegger.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Overflater - Himling

Bordkledning og puss i vaskerom.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Baderomsinnredning med nedfelt servant med 1-greps blandebatteri, dusjnise med glassdører, blandebatteri med temperaturinnstilling, veggtoalett. Plass til vaskemaskin.

Vurdering / Avvik**TG 2****Overflater - Gulv**

Eier opplyser at gulv er isolert med 250mm isolasjon og det er montert fibercementplater, varmekabel, flyt betong og banemembran pluss smøremembran. Flis Cemento Racato 600x600 og mindre flis i dusj; 60x60 med varmekabel og sluk. Noe kalkutslag på flis ved dusj. Bom/hulrom i hjørne på store fliser. Høydeforskjell mellom topp gulv foran dørterskel og topp sluk er ca. 23mm, hvor kravet er minimum 25mm. Eier opplyser at belegget er montert til dørterskel og derfor er høydeforskjell innenfor kravet. Gulv er tilnærmet horisontalt med fall til sluk i dusj. Slukmansjett er ikke synlig i sluk, men eier opplyser banemembran er montert under klemring på sluk. Gulvet har ikke sluk i ytre rom og da skal det være tilgang til sluk i dusjnise. Derfor må dusj vegger være parkert til vegg nå dusj ikke er i bruk slik at eventuelt lekkasje vann har tilgang til sluk.

Årsak / Konsekvens:

Det trapping i overgang stor fliser til små, hvor små fliser ligger ca 3mm høyere som vil begrense vann til sluk. Bom/hulrom i hjørne på store fliser. Eier opplyser at banemembran er montert opp under dørterskel.

Anbefalt tiltak:

Noe hulrom under flisene utløser ikke skader, så lenge limet holder flisene på plass.

Men hvis større deler av flis arealet er uten god vedheft, betraktes det som en mangel som kan eller har resultert i skade.

TG 0

Overflater - Vegger

Fibo Trespo baderomspanel i flismønster, hvor bunn plater er impregnerert i bunn i dusj for å hindre vann opptrekking i plate. Det mangler elastisk fugemasse rundt avløp fra trakt til vaskemaskin, men eier har dokumentert at det utbedre med oversendelse av bilde på mms 28.03.2024.

TG 0

Overflater - Himling

Malt 3-lags gipsplate med 150mm isolasjon over himling med taklampe.

TG 0

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Eier opplyser at det ligger banemembran som det er på smurnings membran på gulv og sokkel i bunn vegger. Eier opplyser at banemembran er montert under klemring på sluk.

TG 0

Avløp og vannrør

Nytt vannrør type rør i rør system og avløpsrør er PVC rør ned til kjeller/etasjeskille. Nytt plastsluk.

TG 0

Ventilasjon

Elektrisk vifte type Pax Sirocco i yttervegg, til luft mellom dørbblad og dørterskel. Utforming av Pax Sirocco har en utforming slik at det er vanskelig å sjekke avtrekk, men eier opplyser at vifte er godkjent for våtrom. Tilstandsgrad er satt ut fra opplysninger om vifte fra eier.

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant med 1-greps blandebatteri, dusjnise med glassdører, blandebatteri med temperaturinnstilling, vegg toalett. Plass til vaskemaskin. Viktig at glassdører står parkert inntil vegg når badet ikke er i bruk slik at eventuelt lekkasje vann renner til sluk; årsak er at rommet ikke har sluk i ytre rom.

TG IU

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Eier godkjenner ikke at det blir foretatt hulltaking ettersom bad er nytt og har ikke vært i bruk unntatt 2 ganger i januar måned. Undertegnede har likevel anbefalt eier at det blir foretatt hulltaking ut i fra begrunnelse i NS3600, men må akseptere eier sin bestemmelse. Det ble ellers ikke målt noe fuktighet med fuktighetsmåler.

Bilder



Bilde viser bad viser baderomsinnredning på høyre side, vegg toalett bak g dusj hjørne på høyre side.



Bilde viser trapping i overgang stor flis;600x600 og flis 60x60



Bilde viser manglende elastisk fuge(det er utbedret) rundt avløp fra vaskemaskin gjennom baderomspanel.



Bilde viser åpning under dørterskel, men eier opplyser at banemembran er montert opp til under kant dørterskel.

Fossoveien 10B

3660 Rjukan

Gnr.: 134 Bnr.: 4 Aksje/Andelsnr.: 15

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 20.02.2024

Utskrift: 06.04.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



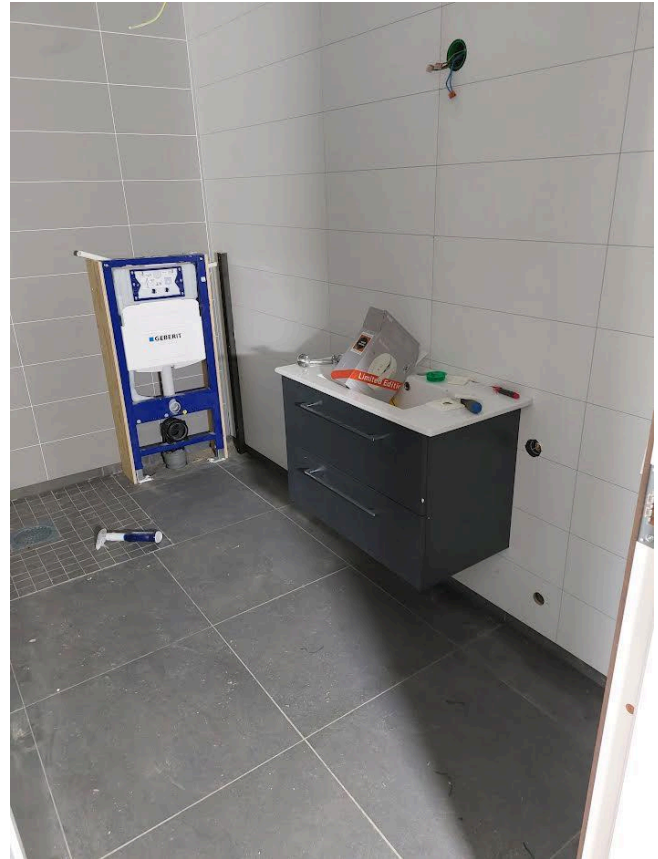
Bilde tatt av eier visert at eksisterende gulvplater er fjernet og og bjelker beholdt og gulv er isolert. Nytt plast sluk og avløp fra fra installasjoner.



Bilde tatt av eier viser varmekabler montert opp på fibercementplater med gulv føler.



Bilde tatt av eier viser banemembran som er overmalt med godkjent smøremembran, hvor banemembran er montert under klemlist på sluk(opplyst av eier).



Bilde tatt av eier viser fliser på gulv og baderomspanel på vegger. Baderomspanel bak vegg toalett og drenerasje på begge sider av innkassing for sistene i vegg toalett.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Felles vaskerom i kjeller. Eier opplyser at han har mulighet for disponere/bruke felles vaskerom. Rommet blir ikke vurdert med tilstandsgrader ettersom det er borettslaget sitt ansvar og vedlikeholdet rommet og dennes installasjoner.

Vurdering / Avvik

Overflater - Gulv

Betonggulv med sluk. Lett tilgang til sluk.

Betong gulv har fall til sluk. Gulvet er noe ujevnt i overflate. Det ble målt fuktighet i overgang gulv/vegg i yttervegg som indikerer dårlig/nedsatt kvalitet på utvendig drenering.

Overflater - Vegger

Malt puss/betong, noe småflassing i overflate på maling: årsak kan være fuktighet fra utvendig terreng på ytterside av kjeller vegg.

Overflater - Himling

Malt puss.

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ingen membran.

Ventilasjon

Naturlig avtrekk i luftpipe. Til luft mangler.

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Skyllekar på vegg med kran for kaldt og varmt vann, plass til vaskemaskiner og tørketrommel, vannkran og stikkontakt på på anvist plass i rommet. Avrenning fra skyllekar direkte på gulv. Oso vamtvannsbereder er plassert i rommet og tilkoblet i stikkontakt. Produksjonsår på bereder er 1994.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke foretatt hullboring ettersom det betongvegger med uten på liggende vannrør og ansvaret ligger på borettslaget.

Levetider

Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for plast, flerlagsmultirør 25 – 75 år.

Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.

Toalett (ikke våtrom) WC/vaskerom

NS 3600 - Pkt. 3

Beskrivelse

Servant på skap med 1-greps blandebatteri, laminatplate med forkantlist, gulvtoalett, samleskap for rør i rør system.

Vurdering / Avvik**TG 1****Overflater - Gulv**

Fibercementplater på originalt gulv, Ebeco varmekabelnett 1,7 m" 200W. Flytbetong og Top Floor Vinyl Pro plater.

TG 1**Overflater - Vegger**

Blanding av Fibo Tresbo baderomspanel og Eik parket med med vertikal list og gulvlist i overgang gulv/vegg. Hjørner av Fibo Trespo baderomspanel er avslutt mot hverandre i hjørner.

TG 1**Overflater - Himling**

Malt 3-lags gipsplater som er isolert med 150mm og taklampe.

TG 2**Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon i ventil i yttervegg, til luft mangler.

Årsak / Konsekvens:

Rommet mangler til luft.

Anbefalt tiltak:

Etablere til luft til rommet og eventuelt vurdere elektrisk vifte.

TG 1**Sanitærutstyr og innredning**

Skyllekar nedfelt i benkplate med 1-greps blandebatteri, gulvtoalett.

Levetider

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 – 35 år.
Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.
Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Gang:

Himling/tak: Malt 3-lags gipsplate med 150mm isolasjon.

Vegger: Malt gips hvor vegg er isolert med 50mm isolasjon.

Gulv: Fibercementplate pålagt varmekabelnett Ebeco Termoflex 3,9m²flytbetong og TopFloor Vinyl Pro plater.

Uttak for sentralstøvsuger som er plassert i kjeller.

SOVEROM 1:

Himling/tak: Malt 3-lags gipsplater med 150mm isolasjon og taklampe.

Vegger: MDF panel med synlig trestruktur/malt tapet(yttervegg er utforet og isolert med 100mm isolasjon).

Gulv: Tarkett Eik Natur kalket.

Skyvedørgarderobe.

SOVEROM 2:

Himling/tak: Malt 3-lags gipsplater med 150mm isolasjon og taklampe.

Vegger: Malt MDF veggpanel(yttervegg er utforet og isolert med 100mm isolasjon).

Gulv: 22mm sponplater og Tarkett Starfloor Click Ultimate 55 Luxury Vinyl fliser.

STUE:

Himling/tak: Malt 3-lags gipsplater med 150mm isolasjon.

Vegger: Yttervegg er isolert med 50mm isolasjon og Wall2paint plater, mot nabo isolert med 100mm og malt 3-lags gips.

Gulv: 12mm lydplater pålagt 14mm Tarkett.

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater nye og i bra stand. Eier opplyser at himling/tak er malt med Jotun Shippolin maling for å få det blank overflate for lettere å vaske. Vegger er malt Interiør maling.

TG 0

INNVENDIGE DØRER :

Malte dører Dooria med glass med påmontert matt folie og dempe lister i karm.

Levetider

Levetid for malt tre panel 8-16 år.

Levetid på innvendige dører 8-20 år.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Beskrivelse

Kjøkken er heltre eikekjøkken fra Huseby som er malt (brukt kjøkken) med oppvask- og skyllekum med 1.greps blandebatteri, benkplate av eik parkett og eik forkantlister, avtrekkshette, Asko oppvaskmaskin, integrert steketopp, stekeovn, microbølgeovn og komfyrvakt montert etter befaring (opplyst av eier).

Vurdering / Avvik

TG 0

Overflater - Gulv

22 mm gulvspan pålagt TopFloor Vinyl Pro.

TG 0

Overflater - Vegger

Yttervegg isolert med 50mm isolasjon og malt gips, mot nabo 100 mm isolasjon og 3 lag malt gips, flis over benk ved steketopp samt mellom benk og overskap.

TG 0

Overflater - Himling

Malt 3-lags gips med 150mm isolasjon og taklampe.

TG 0

Avløp og vannrør

Rør i rør system som vannrør og PVC avløpsrør.

TG 0

Avtrekk

Avtrekkshette over steketopp. Avtrekk over steketopp er sjekket og funnet i orden.

TG 1

Innredning

Kjøkken er heltre eik kjøkken fra Huseby som er malt (brukt kjøkken) med oppvask- og skyllekum med 1.greps blandebatteri, benkplate av eik parkett og eik forkantlister, avtrekkshette, Asko oppvaskmaskin, integrert steketopp, stekeovn, microbølgeovn og komfyrvakt montert etter befaring (opplyst av eier). Kjøkken har ikke lekkasje stopper i sokkel som anbefales.

Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for gummislanger til vaske- og oppvaskmaskin 10 – 15 år.

Normal levetid for amatør med seteventil 10 – 25 år.

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år.

Fossoveien 10B

3660 Rjukan

Gnr.: 134 Bnr.: 4 Aksje/Andelsnr.: 15

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 20.02.2024

Utskrift: 06.04.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

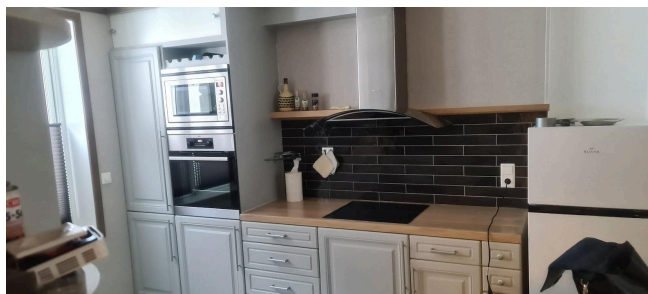
Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Bilder



Kjøkken



Kjøkken

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik**TG 1****Etasjeskiller**

Tre bjelkelag i etasjeskille mot kjeller.

Det ble registrert høyde avvik på inntil 13mm i stue/kjøkken hvor etasjeskille/gulv er synlig i hele spennet.

Gulv på grunn

Betongulv på terreng i kjeller. Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik**Innvendige trapper**

Felles trapp i trapperom mangler håndlist på vegg.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet"(jmf forskrift i avhendingslov).

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik**TG 2****Ildsteder**

Jøtul F220 peisovn i stue som står på fliser. Fliser dekker ca 310mm foran ovn og tilfredsstillt kravet til minimum 300mm. Avstand fra Jøtul F220 peisovn til brennbart materiell er ca.250mm, monterings beskrivelsen angir ca.400mm.

Årsak / Konsekvens:

Peisovn er plassert nærmere enn 400mm som monterings beskrivelsen som Jøtul angir. Overflate vegg er ca.130mm ut fra brannmur og vil være utsatt for stråle varme.

Anbefalt tiltak:

Montere beskyttelse på trevegg for hindre stråle varme.

TG 1**Skorsteiner inne i huset**

Pipe og brannmur er pusset og malt i kjøkken og stue. Noe flassing i maling i hjørne over peisovn, Årsak kan være feil type maling.

Levetider

Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.

Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Bilder



Jøtul F220 peisovn hvor avstand å siden er mindre enn 400mm som monterings beskrivelsen angir.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik

Radon

I bygning med rom for varig opphold skal årsmiddelverdi for radonkonsentrasjon ikke overstige 200 Bq/m³, men det foreligger ingen rapport om radonmåling etter tiltak.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler at det igangsettes tiltak dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³. Når det er ikke foretatt målinger vil TG:2 være normen.

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger/andelers felles-areal/eie og vedlikeholdsplikten er ikke eier/andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning av aktuell enhet" (jmf forskrift i avhendingslov).

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

Skredfare

Eiendommen ligger i et område med bratt lid på oversiden som kan være rasutsatt, men bygning er plassert nedenfor Krossobanen med bygninger vil antageligvis ta mot deler av ras, men det kan eventuelt komme ras på siden av oven forliggende bygning. Det foreligger ikke spesifikt vurdering av denne eiendom pr.d.d

Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til reguleringsplan.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Stoppekran er plassert i samleskap på toalett. Vannrør er type rør i rør system(i følge eier) og samleskap er drenert til kjeller.

TG 1

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i følge eier byttet til PVC rør i leilighet som tilkoblet soilrør fra byggeår.

TG 1

Varmtvannsbereder

Produksjonsår på bereder er 1994 og er plassert i felles vaskerom i kjeller. Ut i fra alder så må det forventes utskifting av varmtvannsbereder de nærmeste årene.

TG 1

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Naturlig ventilasjon i ventiler i topp vindu i kjøkken og stue, ventil i yttervegg i WC og soverom 1-2, elektrisk vifte i bad.

Levetider

Normal levetid for PEX rør 25 – 75 år.
 Normal levetid for seteventil 25 – 50 år.
 Normal levetid for varmvannsbereeder kobber/stål 10 – 20 år.
 Støpejernsrør/soli rør har teknisk levetid på 25-100 år
 PVC rør teknisk levetid på 25-50 år.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede, og derfor er ikke TG vurdert. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Samsvarserklæring for installasjon av automatisk AMS måler er datert 07.11.2017. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Det er automatsikringer. Samsvarserklæring foreligger ikke under befaring. Skapet er plassert i kjeller. Eier opplyser at Halvorsen Elektrisk i Åmli har utført elektriske arbeider i leiligheten.

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?	2023	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Halvorsen elektriske i Åmli
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	Halvorsen elektriske i Åmli
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2023	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Nei følge eier.
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereeder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Ja	Bilde fremvist av eier og vedlagt i rapport(under bad)
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Ja	Åpninger rundt el. kabler i sikringskap.
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		

Vurdering / Avvik

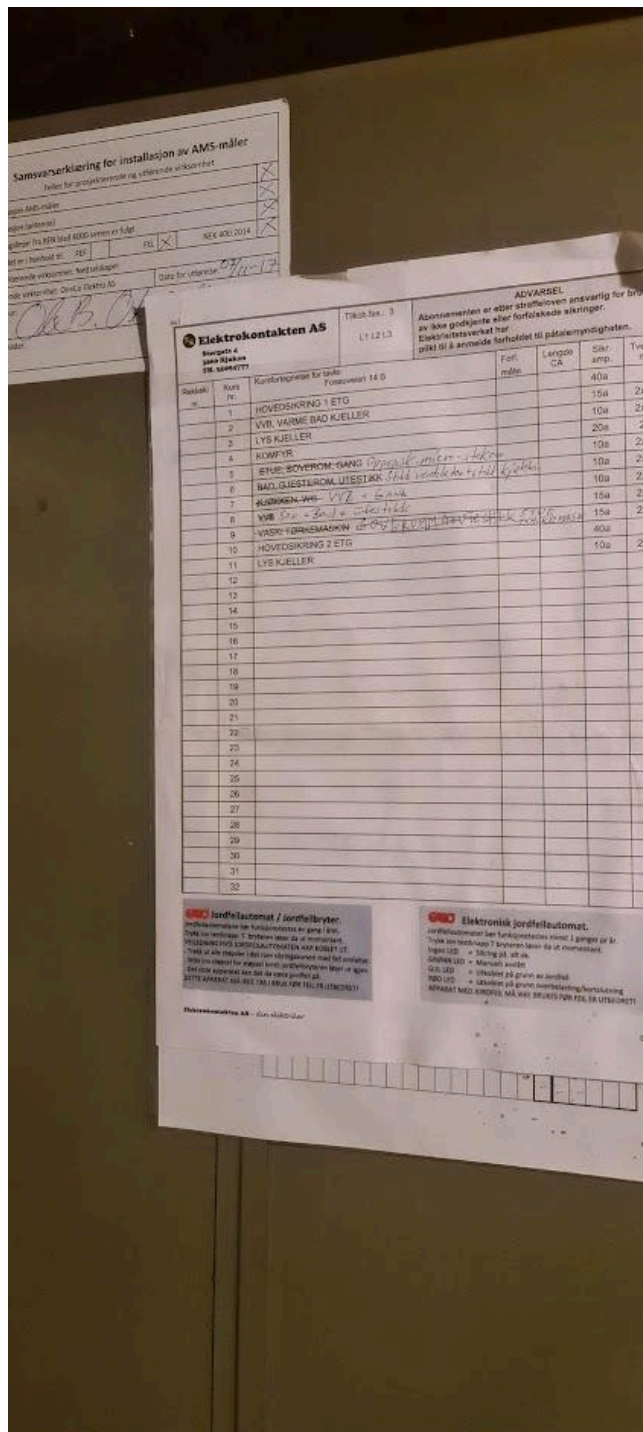
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På generelt grunnlag anbefales det bestilt/utført EI-sjekk fra uhildet el-takstmann for å kontrollere anlegget i forhold til gjeldende forskrifter for da boligen ble bygget. Dette gjelder spesielt for hus/hytter eldre enn 25 - 30 år.
 Antatt normal levetid for elanlegg 20 - 40 år.
 Antatt normal levetid for jordkabel 30 - 50 år.
 Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 10 år.

Bilder



Sikringskap, hvor det er åpne hull i topp skap.



Kursfortegnelse i Sikringskap

Brann tekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røyvarsler i følgende rom: Gang/entre, hvor eier opplyser at den er tilknyttet varsler i nabo leiligheter.

Brannslukningsapparat i følgende rom: Kjøkken.

Sjekkliste for det branntekniske anlegget

Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (brann-detektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ikke relevant	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ikke relevant	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.	Nei	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarsler (brann-detektor) i rømningsvei?	Nei	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindusrømning iht. forskrift.	Nei	
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?		

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det branntekniske anlegget

Det bør/må utarbeides intern brann rapport som borettslaget må bestilles for å vurdere hvilke tiltak som det behøves. Det må byttes leilighetsdør inntil leilighet og trapperom må få brannhemmende overflater. Det mangler også brannvegg på loft. Kostnader for dette er det borettslaget som har ansvar for, men det kan resultere i høyere fellesutgifter. Det er ikke satt Tilstandsgrad ettersom det borettslaget sitt ansvar.

Teknisk beregning

Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Fradrag iht. estimert kostnad gitt på TG 3	Teknisk verdi etter fradrag
Leilighet i 1.etg.	2 210 873,-	973 480,-	0,-	1 237 393,-
Tomt(er)	Tomtverdi inkl. opparbeidelse			Tomtverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Enkel - Tomt	105 000,-			105 000,-
Sum	2 315 873,-	973 480,-	0,-	1 342 393,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, branseller og forhold som kan medføre fare for helse miljø og sikkerhet (HMS). Ref. § 2-21. Lovlighetsmangler, bransceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. JF. Forskrift til avhendingslova: "Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i bransceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet." Husk lydforhold mellom boenheter.

Bygning

Felles trapperom har ikke brannhemmende plater på vegger, tak eller trapp. Leilighetsdør mellom leilighet og trapperom er ikke godkjent som brann eller lyddør. Bad er rehabilitert med nytt sluk i etasjeskille mot kjeller(dermed er brannsjikt brutt, som indikerer bygesøknad for bad; ingen opplysninger om at dette er utført). Det er ikke fremvist godkjente bygningstegninger og derfor ikke mulig å se eventuelt endringer.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmennenes skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Viridi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering), men takstmennenes egne erfaringer i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert. Leiligheter med 2 soverom eller flere er forholdsvis attraktive ettersom mange av leilighetene i området bare har 1 soverom. Leiligheten ble kjøpt av nåværende eier i 2022 for kr.140.000,-(totalt nedslitt). Etter kjøp så har eier total renoverert overflater, isolert innvendig side av yttervegger, isolert himling/tak mot leilighet over, malt himling/tak og vegger og nye gulv i alle rom. Bad er total renoverert. Kjøkken er det montert et eldre eik kjøkken som er malt og renoverert. Ut i fra sammenligner med tilsvarende leiligheter vurderes den til å være omsettbare i området mellom kr.850.000,- til 900.000,- .

Områdebeskrivelse

Eier av andel av total tomt.

Fossoveien 10B

3660 Rjukan

Gnr.: 134 Bnr.: 4 Aksje/Andelsnr.: 15

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 20.02.2024

Utskrift: 06.04.2024

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324

3650 Tinn Austbyggd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Leilighet ligger i 1.etg i en langblokk i Fossoveien 10B på Krosso på Rjukan. Gang avstand til Rjukan sentrum; ca. 20minutter`s gangtid. Avstand til barneskole, ca. 2,8km, ungdomskole, ca. 3,6km, idrettsanlegg, ca. 2,0km, kolonialforretning, ca. 1,5km, Rjukanbadet, ca. 2,0km.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i kommunedelplan Rjukan for bolig og tilhørende anlegg.

Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal P-rom	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Antall soverom
Øvre Krosso borettslag, andel 11	59 m2	21.11.2023	400 000,-	0,-	1920	1 stk
Nedre Kross borettslag, andel 16	79 m2	15.11.2023	600 000,-	0,-	1920	2 stk
Øvre Krosso borettslag, andell 3	59 m2	11.09.2023	470 000,-	0,-	1920	1 stk
Nedre Krosso borettslag, andell 15	79 m2	04.08.2023	670 000,-	0,-	1920	2 stk
Nedre Kross borettslag, andell 12	59 m2	16.11.2022	490 000,-	0,-	1920	1 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 875 000,-

Signatur

Signatur

Tinn Austbyggd - 06.04.2024

Sted - Dato

NILS GJELSTAD