

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Smedhusvegen 60

3658 Miland

Gnr: 111 Bnr: 29



Bygningssakkyndig

Nils Gjelstad

Rapport kode: 288897

Opprettet: 11.01.2026

Utskrift: 12.02.2026



**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 undersøkelsene 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 håndverktjenester
- § 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 bygningssakkyndige 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 basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. 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 bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige 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

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

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 konsekven 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.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelfull vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.

Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.

TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Bygningssakkyndig - Nils Gjelstad

Bygningssakkyndig

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad.

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

Nils Gjelstad har 20 års erfaring innenfor entreprenørbransjen og 10 år på byggherre siden 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 samt søkerfunksjon.

Godkjent som våtromsbedrift med våtromssertifikat..

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



VÅTROMSSERTIFIKAT



SERTIFISERING I BVN



MODUL B_Ledelse og av prosjektering og utførelse

Premisser og forutsetninger

Premisser

En uavhengig takstingeniør skal på eget grunnlag vurdere objektet (boligen, tilleggs bygg, leilighet, osv.) etter gjeldende standard NS 3600:2018, byggeforskriften på oppførings tidspunktet, opp mot dagens krav/byggeforskrift TEK 17. Sammen med eiers/revkirents sine opplysninger, observasjoner og resultater ved prøvetaking på befaringsdagen. Med bakgrunn i dette skal det settes en tilstandsgrad (TG) fra 0 til 3. Eier/selger må lese rapporten, og melde ifra om feil, manglende, eller ukorrekte opplysninger. 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 revkirent plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer før rapporten tas i bruk. Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova.

Takstingeniøren kan ikke ta ansvar for opplysninger som blir holdt tilbake/ikke oppgitt fra selger/eier eller som er skjult på befaringsdagen.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag/estimat basert på bygningsdelens standard, kvalitet med utgangspunkt i 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.

Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, markedspris på materialer og tjenesteyter.

Arealene er målt med lasermåler fra LEICA Disto D 810 touch.

Ved horisontale og vertikale mål på baderommet og etasjeskiller, er det benyttet strek laser til formålet av typen PLS 180

Fuktsøk er utført med instrument Protimeter MMS 2, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Samtlige arealer er besiktiget og vurdert så sant annet ikke er kommentert. I dette tilfellet er mye av gulv og vegger dekket med inventar og utstyr og derfor er det forbehold om overflater.

Denne boligsalgsrapportens gyldighet er 12 mnd. fra befarings-dato, men kan fornyes etter avtale, og eventuelt ny gjennomgang av undertegnede Takstingeniør.

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".

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.

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, yttertekking 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 forskriftens § 2-2 til § 2-19 iht ovennevnte.

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.

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

Enebolig**TG 0**
3 stk**Bad**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Geologiske forhold

Flomfare

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Varmtvannsbereder

TG 1
19 stk**Yttervegg**

Konstruksjon

Yttertak

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Skorsteiner over tak

Renner, nedløp og beslag

Beslag

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Bad

Overflater - Himling

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Vaskerom

Overflater - Himling

Toalett (ikke våtrom)

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avtrekk

Ildsteder og skorsteiner

Feieluke

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

Vannrør (stoppekran)

TG 2 32 stk

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

Terrengforhold

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur

Yttervegg

Kledning

Vinduer og ytterdører

Vinduer og ytterdører

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Renner, nedløp og beslag

Renner og nedløp

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Bad

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Ventilasjon

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Vaskerom

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Avløp og vannrør

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Toalett (ikke våtrom)

Ventilasjon

Innvendige overflater

Innerdører

Kjøkken

Overflater - Gulv

Avløp og vannrør

Innredning

Etasjeskiller og gulv på grunn

Etasjeskiller

Gulv på grunn

Innvendige trapper

Innvendige trapper

Ildsteder og skorsteiner

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

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

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
5 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

100 000,-

Septiktank / minirensseanlegg / pumpestasjon

100 000,-

Grunnmur og fundamenter

Hulltaking

200 000,-

Yttertak

Utstyr på tak

100 000,-

Vaskerom

Ventilasjon

45 000,-

Estimerte kostnader på TG3 545 000,-**TG IU**
3 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Forstøtningsmurer

Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Geologiske forhold

Skredfare

Kommentar til oppsummering av bygningens tilstand

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til og kan vederlagsfritt kontakte takstingeniøren med spørsmål om innholdet i rapporten.

Om tilleggprodukter:

Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten.

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike. Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Ved endret bruk av boligen samt at dette er et eldre hus, så kan frem komme feil som blitt utløst sørre belastninger på f.eksempel vann og avløp som har fungert tilfredsstillende ut i fra dagens bruk. Huset har vært ubebodd siden 2024 og bare vært i sporadisk bruk eterpå.

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Anne Stormoen

Rekvireert dato: 05.01.2026

Besiktigelse

Til stede: Nils Gjelstad
Anne Stormoen
Stein Thyge Hansen

Besiktigelsesdato: 21.01.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdragsgiver er Anne Stormoen bestilte oppdraget på epost 05.01.2025.

Matrikelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Smedhusvegen 60, 3658 Miland

Kommunnr: 4026

Kommune: Tinn

Gnr	Bnr
111	29

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Dødsbo etter Synnøve og Ola Stormoen

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	Kommentar
Målebrev 4154	25.02.2010	Oppmåling av tomt, tinglyst 09.02.2010
Skjøte på tomt	29.11.2007	Skjøte for kjøp av tomt, tinglyst 26.03.2008
Diverse samsvarserklæring for elktro		Tinn Energi, datert 20.09.2002, Elektrokontakten 19.08.2003, Rjukan VVS&Elektro A/S 10.10.2005/08.02.2006, Elektrokontakten AS 13.06.2017, 05.03.2019, 02.07.2021.

Kommentar til dokumentkontroll

Opplysninger om rettigheter mellom kjøper og selger og som interesserte kjøpere bør/må lese før kjøp av eiendommen.
Samsvarserklæringer bør/må leses slik at kjøper vet hva som er foreatt på det elektrisk anlegget på 2000-tallet.

Tomteopplysninger

Tomten

Tomtens areal (m ²):	1 500
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	seeiendom.kartverket.no/eiendom/4026/111/29 og areal historisk oppgitt areal.

Tomtebeskrivelse

Bygningen står på et flatt område/kolle og har et koselig og er godt skjermet i forhold til naboer og ferdsel veger. Terrenget faller ned mot bygningen på baksiden hvor det er etablert en natursteinsmur og på framsiden faller terrenget ned mot Smedhusvegenvegen. Adkomst fram til eiendommen går over privat eiendom hvor det er etablert noe bratt adomstveg.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår

1958

Kommentar til andre tiltak

Renovering av bad



Adkomst fra parkering nedsnødd terrengtrapp.



Overbygd balkong mot vest.



Adkomst fra vest en uke senere har dannet og ligger opp på terrenget.

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.

Enebolig

Arealskjema

Etasje	BRA-i	TBA
kjeller	55	
1.etg.	81	28
Sum:	136	28
Sum BRA:	136	

Romfordeling

Etasje	Romtype
kjeller	BRA-i: Gang 1-2, soverom 1-2, vaskerom, WC, matbod
1.etg.	BRA-i: VF, gang 3, bad, kjøkken, spisskammers/spisestue, stue, soverom 3 TBA: Overbygd balkong og balkong uten tak.

Kommentar til arealopplysninger

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 bruksareal? Hva er måleverdig areal? Hva er bruksareal? 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.

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling. 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.

Smedhusvegen 60

3658 Miland

Gnr.: 111 Bnr.: 29

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 11.01.2026

Utskrift: 12.02.2026

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



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..

Bygningsbeskrivelse

Enebolig

Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

Beskrivelse

Antar at bygning er fundamentert på morene, stein og grus masser.

Vurdering / Avvik

TG IU

Forstøtningsmurer

Natursteinsmur på baksiden av bygning slik at terrenget antas tilnærmet flatt mot bygningskroppen. terreng og natursteinsmur var tildekket med snø og derfor ikke vurdert.

TG 2

Terrengforhold

Terrenget er dekket med snø, men sjekket nærmest ved kjellermur og der var det stedvis fall mot kjeller på baksiden/inngangside til boligen Her må etableres fall ut i fra kjellermur side nord av boligen.

Terrenget antas å være til dels flatt rundt huset. Terreng var dekket med snø og derfor vanskelig vurdere tilstand sikkert. Men terreng bør ha fall fra grunnmur på inntil 3m.

Årsak / Konsekvens:

Her må etableres fall ut i fra kjellermur på baksiden/inngangside av boligen. Terreng var dekket med snø og derfor vanskelig vurdere tilstand sikkert.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales at terreng bearbeides slik at fall vekk fra bygning i ca 3m avstand fra bygningskroppen.

TG 3

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Privat vann -og kloakkledning. Antar at septikk anlegget er fra 1958. kloakk var tett og det avløpsrør ble spylt opp i 2019 og 2021. Avløpsrør er eldre enn anbefalt brukstid og det vil kunne forventes utskifting.

Vannledning fra borrebrønn som ble borret i 2024. Det ble benyttet eksisterende vannledning til tidligere brønn som ble kappet og tilkoblet ny borebrønn ved huset. Vannledning er opplyst av eier til å være ca. 20år gammel.

Årsak / Konsekvens:

Ut i fra byggeår så antas det er benyttet glassert leirrør(uklart om det er med eller uten muffe), men ut i fra at det er foretatt oppspyling av kloakk i 2019 og 2021. Boligen har stått tomt siden 2024, med bare vært i sporadisk bruk.

Anbefalt tiltak:

Det må forventes å bytte til ny kloakkledning fra inn i huset og og ut til septikktank.

Estimert kostnad:

100 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimatet er et anslag på utbedringskostnader. For eksakte kostnader må det innhentes pris.

TG 3

Septiktank / minirenseanlegg / pumpestasjon

Det antas at septiktank er fra 1958 og for at anlegget skal kunne fungere er man avhengig av at infiltrasjons anlegget fortsatt fungerer. En septiktank har en forventet levetid på 20-30 år, men den nøyaktige alderen avhenger av materialet (betong/plast) og vedlikehold. Eldre anlegg (før 1972) ofte har utdatert design og krever oppgradering; en helhetsvurdering av anleggets tilstand er nødvendig for å fastslå utskiftningstidspunktet, med kommunale krav om tilsyn, tømning og eventuell utbedring for eldre systemer.

Årsak / Konsekvens:

Ut i fra alder og ingen opplysninger om hvordan anlegget er bygd opp og uten kunnskaper om hvordan anlegget har fungert vil det være usikkerhet om anlegget sin varighet.

Anbefalt tiltak:

Septiktank bør også byttes ut sammen med nytt infiltrasjonsanlegg. Anlegget er skjult og vanskelig å vurdere av undertegnede.

Estimert kostnad:

100 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimatet er et anslag på utbedringskostnader. For eksakte kostnader må det innhentes pris.

Oljetanker

I følge eier så er det ingen oljetank på eiendommen.

Levetider

PVC kloakkrør; teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år.

Normal levetid for galvanisert stålrør 15 – 30 år.

Normal levetid for kobberør 20 – 75 år.

Normal levetid for PE-rør 25 – 75 år.

Normal levetid for utvendig stoppekran 25 – 75 år.

En septiktank har en forventet levetid på 20-30 år

Bilder



Bilde viser steinmur mot terreng nord for boligen, vanskelig å vurdere tilstand på grunn av snø.

Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Byggegrunn

Eier opplyser om at terreng rundt boligen består av plen, beplantning og en terrengtrapp av steinheller i terrengnivå fram til inngang bolig. Huset antas å stå på morene, stein og grusmasser. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er viktig at terreng heller riktig i områder ved grunnmuren, løsningen her tilfredsstiller ikke TEK

TILTAK: Arrondere terrenget slik at terreng har fall vekk fra bygning med inntil 3m avstand.

Befaring er foretatt på vinter hvor terreng var dekket med snø og is, derfor vanskelig å vurdere tilstand.

Fundamenter

Antar at bygning er fundamentert på morene, stein og grus masser og at den er fundamentert på betongsåler.

TG 2**Grunnmur**

Tykke kjellervegger av plasstøpt betong. Under inngangsparti er det grunnmur uten kjeller og det er mangelfullt med ventiler. Kjellermur i soverom1 og 2 er utført som er isolert. Det er så kalt "risikokonstruksjon. Hvor betongvegger ikke var utført ble det målt fuktighet samt flassing i overflate på betong.

Årsak / Konsekvens:

"Risikokonstruksjon" ettersom en har liten kontroll med fuktighet og eventuelt start av råte i konstruksjonen

Anbefalt tiltak:

Vurdere ny drenering rundt bolig samt sjekke opp tilstand i utførte vegger.

TG 3**Hulltaking**

Det ble foretatt hulltaking i soverom 1 og 2.

Soverom1:

Det ble foretatt hulltaking 2 steder i utført vegg i hjørne vest/syd samt ved garderobeskap; hvor det ble registrert svartpapp under panel samt glava isoalsjon i utføring. Det ble ikke registrert/målt fuktighet i vegg, men det ble målt fuktighet med fuktmåler i gulv med vinylbelegg samt i betongvegg mot syd.

Soverom 2:

Det ble foretatt hulltaking i utført vegg i hjørne øst/syd hvor det ble registrert plast/diffspærre under panel, men vegg var ikke isolert. Det ble målt fuktighet samt registrert råteskader i treverk bak panel som man kunne plukke ut. Det ble målt fuktighet med fuktmåler i gulv samt betongvegg mot syd.

Årsak / Konsekvens:

Soverom 1: Årsak til at det ble målt fuktighet i gulv kommer av at tett belegg som holder på/slipper ikke ut fuktighet fra grunn. Under byggeår ble det ikke benyttet plast/diffspærre under betonggulv. Det vil resultere fordamping fra grunn i perioder igjennom året.

Soverom 2: Årsak til at det ble målt fuktighet i gulv kommer av at tett belegg som holder på/slipper ikke ut fuktighet fra grunn. Under byggeår ble det ikke benyttet plast/diffspærre under betonggulv. Det vil resultere fordamping fra grunn i perioder gjennom året. NB! Måling ved hulltaking gjelder i nærområde for utført hulltaking.

Råteskader i treverk oppstår når fuktighet (over 20-28%) gir grobunn for sopp som bryter ned treets struktur. Tegn inkluderer mørkfarget,

smuldrende eller sprukket treverk, samt myke flekker. Det må fjernes helt og erstattes, ofte med friskt treverk ("lus") eller epoxy, for å hindre spredning. Vanlige typer er brunråte og hvitråte.

Anbefalt tiltak:

Utforet trevegger i soverom 1 og 2 bør/må rives for sjekke omfanget av fuktighet og råteskader ettersom det ikke er bra helsemessig og sove i rom med fukt og råteskader. Det kan utløse allergi og utvikle dette til et helseproblem. En bør vurdere ny drenering rundt huset først i eventult en kombinasjon med avskjærende drengjøft på oversiden av bygningen for å begrense vann mot bygget før man bytter utforede vegger.

Estimert kostnad:

200 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimatet er et anslag på utbedringskostnader. For eksakte kostnader må det innhentes pris.

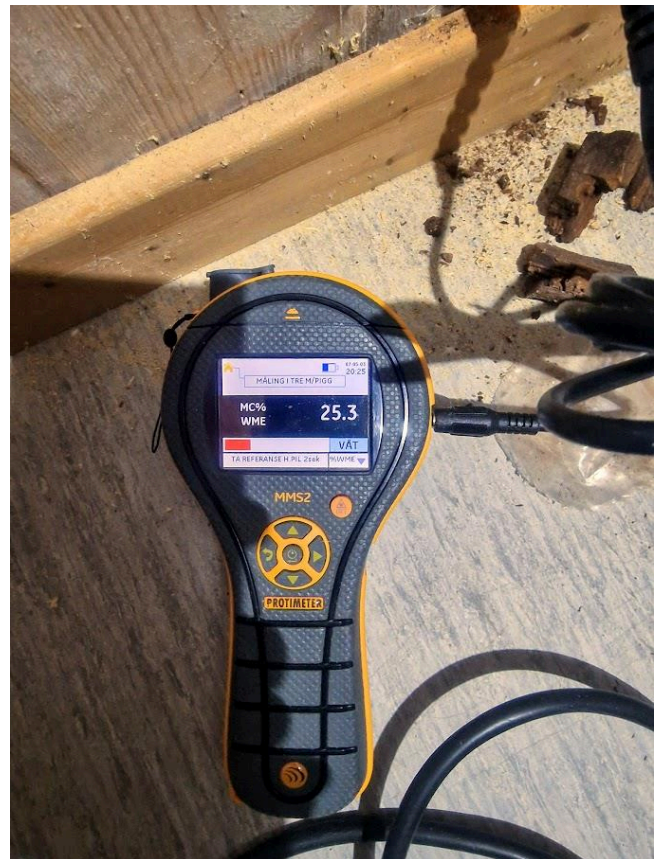
Levetider

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

Bilder



Bilde viser kjellermut under balkong mot vest.



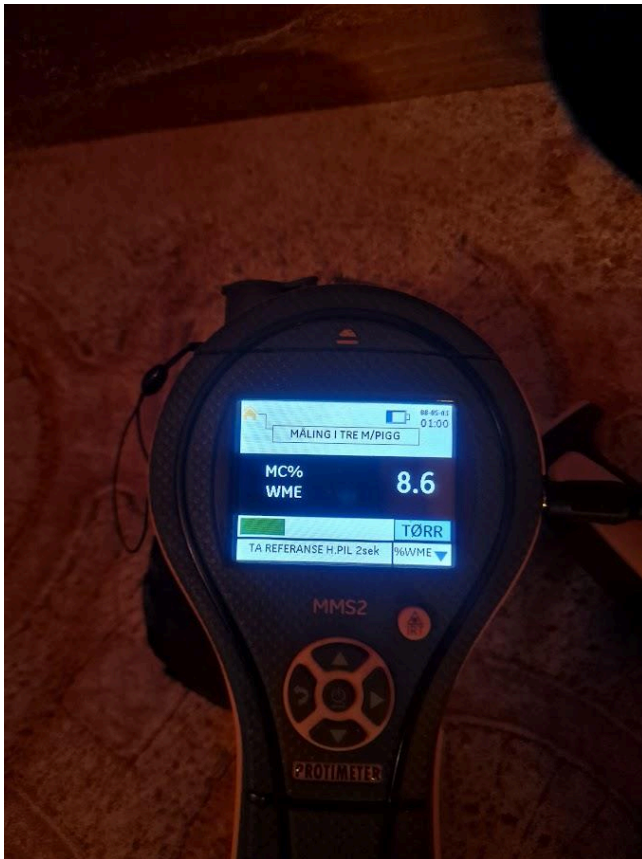
Bilde viser måling fuktighet i utforet trevegg i soverom 2. Råteskadet treverk ligger ved siden av fuktmåler.



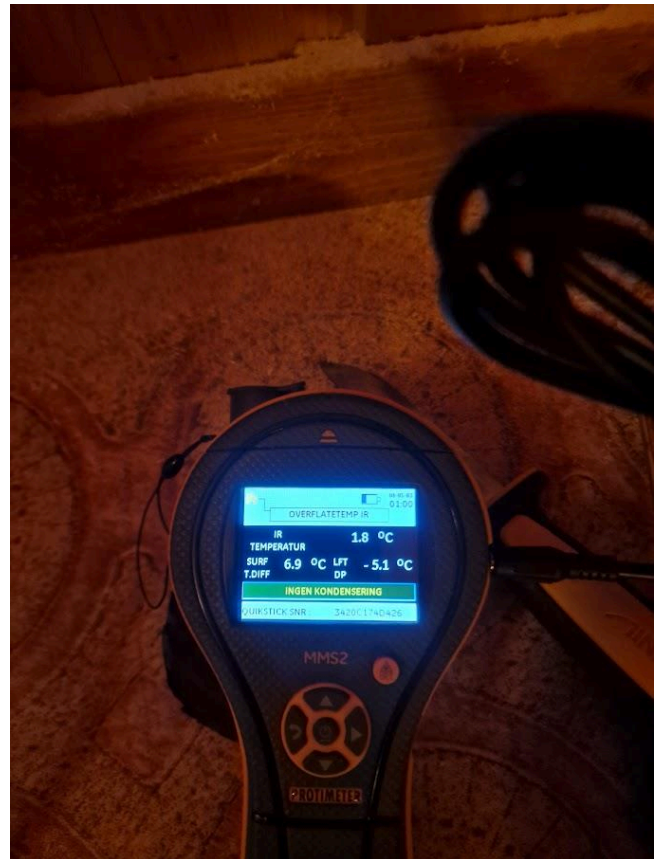
Bilde viser måling i utforet vegg i soverom 1 i hjørne vest/syd.



Bilde viser måling i utforet vegg i soverom 1 i hjørne vest/syd.



Bilde viser måling i utforet vegg i soverom 1 ved garderobeskap



Bilde viser måling i utforet vegg i soverom 1 garderobeskap

Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

Vurdering / Avvik

Drenering og fuktsikring

Uklart hvordan drenering rundt grunnmur er utført, men den er fra byggeår. Drenering er vanligvis eventuelt nedgravd i terreng og ikke tilgjengelig for inspeksjon og kan følgelig ikke beskrives på tilstandsnivå. På baksiden av huset så faller terrenget mot bygningskroppen. Det antas at betongveggen på byggeår er påsmurt "Gyromg" impregnering eller slemming, men at den har redusert eller ingen effekt etter så mange år.

Det ble målt fuktighet i bunn av yttervegger samt i utforede vegger i kjeller og det indikerer at dreneringstiltak for vann gjennom trengning inn kjeller ikke fungerer tilfredsstillende. Alder tilsier også at drenering må skiftes ut.

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

TG 1

Konstruksjon

Yttervegg antas å bestå av 48x98mm bindingsverk, tilstand inn i vegg er vanskelig og vurdere uten inngrep.

TG 2

Kledning

Utvendig stående tømmermannskledning fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Kledning er ujustert har en del tørkesprekk i ytterkant av kledning samt noe flassing i beis samt harpiks som er i overflaten. Det ble også registrert harpiks ved kvister, og hvor kledning inneholder mye harpiks, ets. Årsak kan være at det ikke ble brukt kvistlakk før kledning ble beiset. Behandling er matt og slitt enkelt steder.

Anbefalt tiltak:

Harpiks bør fjernes (utføres gjerne i kladdt vær slik at harpiks løsner lett uten å sette seg i redskapen) og kvister behandles med kvistlakk og beises. Generelt skrapes beis på kledning før boligen beises på nytt med diffusjonsåpen beis slik et event harpiks og gass fra tidligere beis slipes gjennom malingen.

Hvis det brukes beis/maling som ikke er diffusjonsåpen vil det resultere i at beis/maling flasser av og har dermed negativ funksjon.

Levetider

Normal tid for utskifting av trekledning er 40-60 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Bilder



Bilde viser inngangspart med støpt trapp med rekkverk bare på en side og ingen håndlist langsvegg og plast tak over ytterdør.

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Ny Ytterdør i 2012 med utvendig panel med tetningslister, isolerglass og ruglet glass med løse sprosser.

To-fløyet terrassedør med utvendig panel med tetningslister, isolerglass i fra 1989 .

Malt ytterdør i kjeller uten tetningslister med enkelt glass.

Nytt vindu i stue med isolerglass med produksjonsdato 24.03.2004

Vindu i bad med isolerglass.

Øvrige vinduer er malte vinduer som består av inner og ytterrammer med enkelt glass (fra byggeår).

Kjellervinduer med enkelt glass(fra byggeår).

Årsak / Konsekvens:

Flassing/kondenssskader i overflate maling mellom inner og ytterrammer hvor årsak at vinduet slipper damp og fuktig luft mellom rammer som kan fryse i perioder og det resulterer i at maling løsner og tre blir misfarget.

Flassing i overflate maling samt kitting på glass er dårlig på vinduer

utvendig. Noen av isolerglassen må forventes utskifting av på grunn av alder. Ytterdør kjeller er trekkfull og overflate sprukket.

Anbefalt tiltak:

Vurdere tetting mellom innerrammer og ytterrammer og eventuelt gjøre tiltak for å redusere gjennomgang av fuktig luft, skrape og male vinduer på nytt. Skrape og male vinduer utvendig hvor maling flasser. Eventuelt vurdere å bytte de eldste vinduer til nye vinduer som tilfredsstiller dagens energikrav. Vurdere ytterdør kjeller. Ytterdør i 1.etg. tar i terskel og bør justeres.

Levetider

Isolerglass har forventet levetid fra 30 til 50 år, men sterke klima påkjenninger vil redusere livslengden.

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 maling av trevindu, malt er 2 - 6 år.

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

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Vurdering / Avvik

TG 2

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger eller terrasser)

Utkraget balkong som er innfestet i yttervegg og står på tresøyler i front. Gulv i overbygd terrasse består av imprenerte terrassebord. del av balkong uten tak har gulv er av vanlig bord (hvitlast) med papp montert opp på gulv hvor det er avsluttet med beslag i overgang gulv/vegg. Detalje ved overgang beslag til ytterkledning, kan resultere i råde på kledning over tid med manglende vedlikehold/inspeksjon over tid.

Årsak / Konsekvens:

I TEK10 er kravet at rekkverk på terrasser/balkonger skal være minimum 1,0 meter høyt, målt fra overkant rekkverk til ferdig gulv eller terreng. Dersom høydeforskjellen er mindre enn 10 meter, kan rekkverkshøyden være 1,0 meter. Rekkverk høyde på terrasse er ca 0,70 -0,78m. Det ble registrert noe råde underkant bordgulv som indikerer at papp ikke fungerer 100 %. Trapp opp til balkong har rekkverk en side og kravet er begge sider. Terrassegulv var dekket med snø, derfor vanskelig å vurdere.

Anbefalt tiltak:

Balkongdekke og papp bør sjekkes opp til våren for finne årsak til at det har oppstått råde i underkant bordgulv.

Levetider

Gjennomsnittlig levealder impregneret materialer er 20-30 år.

Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Bilder



Balkong mot vest og syd med delvis overbygg ut for spisestue.

Terrasser og plattinger på terreng

NS 3600 - Pkt. 19

Vurdering / Avvik

Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Takkonstruksjon

Takkonstruksjon består av konvensjonelt takverk. Lufting fra kloakk på loft mangler isolasjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på dimensjonering av takkonstruksjonen.

Årsak / Konsekvens:

Taksperrer av ujustert 50x150mm med c/c avstand og spennvide på ca 2,0m og sammenføydd i møne med gjennom gående bolt med mutter og skive? Løsningen burde vært finerlask på begge sider av sperrer i møne. Knevegger består av ujustert 50x75mm med enkel toppsvill som er skjøtet midt mellom stolper, hvor stolper har c/c avstand på ca. 1,50m.

Ut i fra dagens krav vist i SINTEF tabeller er taksperer og knevegg underdimensjonert i forhold til dagens krav.

Eier opplyser at de ikke har registrert noen problemer om taket har mye snø/tung snø.

Huset har stått i over 68 år uten kollaps og en vil anta at den fortsatt vil kunne stå med nåværende dimensjoner, men viktig å vurdere fjerning av snø ved mye snø/tung snø.

Synlig merker etter gammel vannlekkasje ved gesims, målte ingen fuktig. Det antas å være fra før nytt tak ble montert.

Undegurt har tregulv, derfor vanskelig registrere hvordan den er isolert, men antar 100mm glassvatt som isolasjon. Under befaring var loftet overfylt av inventar og utstyr.

Vurdering av øvrige avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen; ingen ventilasjon ved gesims og eneste lufting er eventuelt utette overgang eller og ha vindu åpent begge gavler.
- Lufting av kloakk på loft mangler isolasjon.
- Musrest ved musefelle på loft.
- Istapper ved takfot indikere varmetap i overgang tak/yttervegg.

Anbefalt tiltak:

Lufting av kloakk isoleres for å hindre kondens på lufting i kaldt rom.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Forsterke takkonstruksjonen og vurdere eventuelle tiltak mot varmetap i overgang tak/yttervegg.

Finne ut årsak til mus på loft.

Bilder



Enkel toppsvill(burde vært 2 stk) som er skjøtet mellom stolper i knevegg.



Enkel toppsvill(burde vært 2 stk) som er skjøtet mellom stolper i knevegg.



Mye som er lagret på loft som reduserer inspeksjonen.

Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 1

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket ble byttet i 2010 av Nils Olav Bøhle Gaustad og det antas at papp, sløyfer, lekter ble byttet før montering av nye Decra metallplater i taksteinsmønster og beslag på vindskier. Taket var dekket med snø under befaring og derfor vurdert fra terreng

TG 3

Utstyr på tak

Tak har taktrinn opp til pipe. Tak mangler snøfangere og takvinkel er på ca 49 grader.

Hvis taket har ru overflate, som takpapp, shingel, Decra eller ru takstein, må du ha snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer.

Årsak / Konsekvens:

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor folk ferdes under eller oppholder seg, men det er fornuftig å montere snøfangere på hele taket for å unngå å komme ansvars-forhold.

Anbefalt tiltak:

Etablere snøfangere på tak.

Estimert kostnad:

100 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimatet er et anslag på utbedringskostnader. For eksakte kostnader må det innhentes pris.

TG 1

Skorsteiner over tak

Teglpipeskorstein er hel beslått over tak med takhatt. Pipe er vurdert fra terreng.

Levetider

Decra ®-taket ditt vil forbli værbestandig i minst 40 år. Garantert. I følge produsent.

Bilder



Bilde viser taktrinn opp til pipe.

Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

Vurdering / Avvik

TG 2

Renner og nedløp

Zink takrenner med nedløp antas fra byggeår. Byggmesteren som byttet tak i 2010 vurdert takrenner i å være i orden. Det ble registrert merker i takrenneskjøt etter vannlekkasje. Det er bunn beslag i overgang pipe/Shingel tekking.

Årsak / Konsekvens:

Nedløpenes falser vender stedvis inn mot huset, disse bør snus for å unngå unødig fuktbelastning på vegger. Årsak til frostsprenging i nedløp kommer antageligvis av varmetap i takkonstruksjonen. Utettheter i renner er påvist, men det var opphold og minus grader under befaring. Taknedløp er ført ned til terreng ved grunnmur eller noen er tilkoblet oppstikkende rør. Uklart hvordan taknedløp under terreng er løst.

Anbefalt tiltak:

Følge med på utvikling av eventuelle vannlekkasjer i skjøter på takrenner. Vurdere taknedløp og eventuelle tiltak.

TG 1

Beslag

Dekkbord på topp gesims har dekkbeslag. Skvetttsink/forkantbeslag fra takfot ned i takrenne ble byttet i 2010.

Vannbrett på vinduer zink beslag.

Levetider

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

Bilder



Bilde viser takrenne med istapper ved takfot.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

Beskrivelse

Kjeller består av gang 1-2, soverom 1-2, vaskerom, WC, matbod og vaskerom.

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Gang 1, soverom 1-2; vinylbelegg, gang 2, matbod; malt betonggullv, vaskerom ubehandlet betonggulv.

TG 1

Overflater - Vegger

gang 1-2, soverom 1-2; har malt Skyggepanel, vaskerom; malt betongvegger, Bod har malt betongvegg.

TG 1

Overflater - Himling

Slettpanel himling

Malt Skyggepanel med skrå kant

TG 2

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Betongvegger mot terreng er utført av 100mm vegg med dampsperre/ svartpapp med panel hvor en vegg er isolert og en er uisolert; såkalt "risikokonstruksjon". Uheldig med dampsperre på innvendig side av utført vegg.

Årsak / Konsekvens:

En utført betongvegg er en såkalt "risikokonstruksjon" hvor man ikke har kontroll med om det har oppstått fuktighet som kan resultere å råte i treverk som igjen kan resultere i dårlig inneklima og dermed resultere i allergi.

Anbefalt tiltak:

Tiltak er beskrevet i starten av rapporten.

TG 2

Ventilasjon (gjelder kun for rom for varig opphold)

Soverom 1-2 har naturlig ventilasjon i yttervegg.

Årsak / Konsekvens:

I dagens forskrift er ikke naturlig ventilasjon godkjent, men en vanlig løsning for byggeåret.

Anbefalt tiltak:

Vurdere om dagens løsning tilfredsstiller kjøpers krav eller foreta tiltak som tilfredsstiller dagens krav.

Levetider

Etasjeskiller med trebjelkelag av heltre eller I-bjelker , utskifting av ødelagte deler 40-80 år

Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

Vurdering / Avvik

TG IU

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Det er ikke tilgang for vurdering av kryprom etter det er lukket. Utvendig er det synlig en ventil og det burde vært kryssløfting.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Eier opplyser at bad ble totalrenovert på 1990-tallet, snekker arbeider utført som egeninnsats, Firma Tor Ingar Garden organiserte prosjektet ved at han koordinerte og hentet inn flislegger, rørlegger, elektriker. Det foreligger ingen dokumentasjon som bilder, sjekklister, ets.

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

Eier opplyser at det montert vannfast spongulv, påstøp i to omganger hvor varmekabel er plassert i øverste støp, påsmurnings membran med glassfiberstremmel i hjørner/overgang gulv/vegg og flis som overflate.

Årsak / Konsekvens:

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv foran dør terskel er 9mm hvor kravet er minimum 25 mm. Hvis membran er montert bak eikelist under dør vil det tilfredsstillende krav, men det er ikke dokumentert løsning. Hvis det oppstår eventuelt vannlekkasjer i servant ets, vil det kunne resultere i vannlekkasje i nærområde til badet.

- Det er påvist avvik i fall forhold til sluk i forhold til krav i forskrift på renoveringstidspunktet.

Anbefalt tiltak:

- Det må foretas utbedring av fall forhold.
- Det ble registrert hullrom/bom flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass.
- Det ble også registrert noe ris i fuger mellom fliser og ujevn elastisk fuge i overgang gulv/vegg.
- Innhente opplysninger hvis mulig for avklare hvordan det er løst.

TG 2**Overflater - Vegger**

Eier opplyser at det er montert vannfast spon på vegger og de er påsmurt membran i våtsoner under flis.

Årsak / Konsekvens:

Det ble registrert noe ujevnheter i overflate på fliser.

Vannrør og avløpsrør fra servant gjennom membran/flis mangler rørmansjett og elastisk fuge i overflate.

Vannrør til gulvtoalett gjennom membran/flis mangler rørmansjett og elastisk fuge i overflate.

Anbefalt tiltak:

Innhente opplysninger hvis mulig for avklare hvordan det er løst.

TG 1**Overflater - Himling**

Lakkert Skyggepanel type skrå med halogen spotter.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Eier opplyser at det er brukt på smurnings membran på gulv og vegger. Sluk bør rengjøres.

Årsak / Konsekvens:

Det er ikke synlig slukmansett i sluk. Plastsluk har påforingsring, men ingen dokumentasjon på type sluk, hvordan løsning ved påforingsring er utført og eventuelt slukmansjett/membran og hvordan dette er montert.

ÅRSÅK:

Levetid/ brukstid på skjult membran er på befaringstidspunktet ca 15 år, forventet levetid/ brukstid er 10-20 år.

Membran kan selv om levetiden er passert fungere videre, men da med en redusert gjenstående brukstid.

KONSEKVENNS: lekkasjer, skader som vil medføre betydelige kostnader. Vannskader kan oppstå i nærområdet til bad.

Anbefalt tiltak:

TILTAK: Holde konstruksjonen under jevnlig kontroll og utbedringer ved behov.

TG 2

Avløp og vannrør

Vannrør antas å bestå av kobber rør og avløpsrør av blanding av støpejernrør/soilrør og PVC rør.

Årsak / Konsekvens:

Soilrør er ut fra alder kunne bli utskifting på grunn levetid, men ingen vannlekkasjer ble registrert under befaring.

Anbefalt tiltak:

Eldre vannrør og støpejernrør/soilrør og derfor viktig følge med på eventuelt utvikling, som det må forventes utskifting over tid.

TG 2

Ventilasjon

Elektrisk vifte i yttervegg, til luft mangler.

Årsak / Konsekvens:

Ettersom det ikke er til luft til rommet, så må dør ut til øvrige rom stå åpen for at vifte skal kunne dra ut fuktig luft.

Vifte har tilstrekkelig avsug ved sjekk av funksjon.

Anbefalt tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Utbedringskost ca kr.10.000,-

TG 1

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Baderomsinnredning med nedfelt servant med 1-greps blandebatteri, dusj med temperatur regulerende blandebatteri, dusjforheng, gulvtoalett med støttehåndtak og sete høyde ca.0,48m over gulv..

TG 2

Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Det er montert halogen spotter i tak som avgir mer varme enn dagens ledspotter.

Årsak / Konsekvens:

Ettersom det er montert Halogenspotter så er det montert spot kasser av lettmetall som har høyde på ca.130mm og det resulterer i at det er lite eller ingen isolasjon over kasser.

Det mangler også opplysninger om hvordan diffspærre er løst rundt kasser eller mangel på diffusjonssperre.

Anbefalt tiltak:

Løsning rundt spotter burde sjekkes opp og eventuelt vurdere og bygge kasser som er isolert på loft over spotter for å redusere varmetap til loft. Eventuelt vurdere ledpotter som bygger mindre og dermed får bedre isolering. Vurdere løsning på diffspærre rundt spotter for hindre skader i himling/tak og loft.

TG 0

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt i vegg mellom kjøkken(bak oppvaskmaskin) og bad under blandebatteri i dusj ned mot bunnsvill. Det ble ikke registrert fuktighet i vegg, men observasjon gjelder i område hvor det foretatt hullboring.

Levetider

Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Normal levetid for servant/badekar 25 – 75 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Normal levetid for dusjkabinett 10 – 25 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for PVC 25 – 50 år.

Bilder



Baderomsinnredning med nedfelt servant med 1-greps baldebatteri.



Gulvtoalett med støttehåndtak hvor toalettsskål er ca.0,48m over gulv.

Smedhusvegen 60

3658 Miland

Gnr.: 111 Bnr.: 29

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 11.01.2026

Utskrift: 12.02.2026

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Dusjgarnatyr med temperatur regulerende blandebatteri og dusjforheng.



Bilde viser eikelist montert i overgang flis til dørsterskel, elastisk fuge i overgang flis/eikelist.

Smedhusvegen 60

3658 Miland

Gnr.: 111 Bnr.: 29

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 11.01.2026

Utskrift: 12.02.2026

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



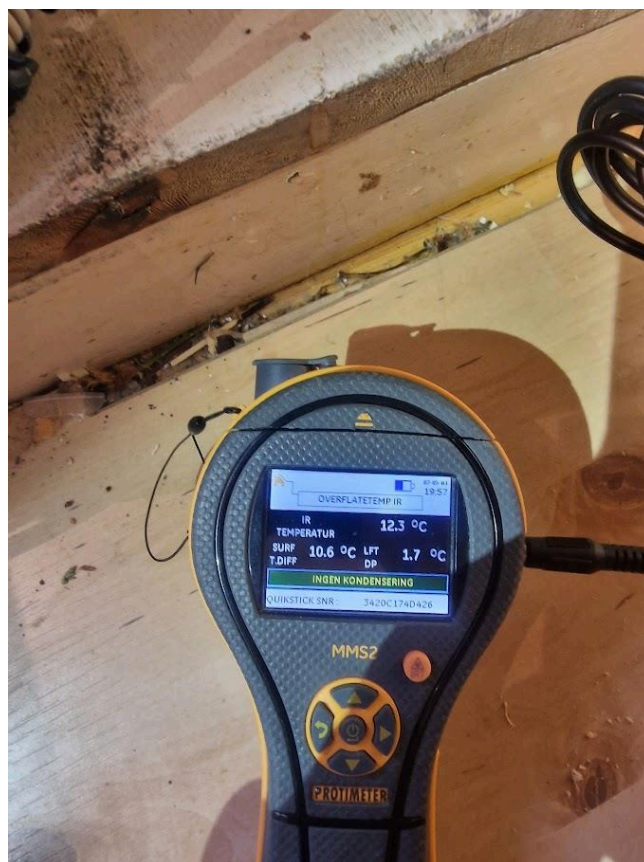
Bilde viser sluk uten slukmansjett og sluk er rengjort etter befaring; bilde mottatt fra eier.



Bilde av vater viser fall på gulv.



Bilde viser manglende rørmansjet rundt vannrør/avløpsrør fra servant som bryter membran i flisvegg.



Måling i hulltaking bak oppvaskmaskinen på kjøkken for eventuelt fuktighet i vegg bak dusj; ingen fuktighet.

Vaskerom

NS 3600 - Pkt. 1

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv

Ubehandlet betonggulvet er noe ujevnt i overflate.

Høydeforskjell mellom topp gulv foran dørterskel og topp sluk er ca 50mm, hvor dagens krav er minimum 25mm. Det ble målt fuktighet i overgang gulv/vegg i yttervegg som indikerer dårlig/nedsatt kvalitet på utvendig drenering.

Årsak / Konsekvens:

Det er ingen membran på gulv som kan resultere ved vannsøl eller vannlekkasje at det kan oppstå vannskader i nærområdet til vaskerom.

Anbefalt tiltak:

Være oppmerksom på situasjonen og følge med om det oppstår uheldig utvikling og da gjør tiltak for å redusere skader. Vurdere tiltak ved eventuelt renovering av rommet for fjerne dagens feil.

TG 2**Overflater - Vegger**

Malt puss, noe småflassing i overflate på maling: årsak kan være fuktighet fra utvendig terreng på ytterside av kjellervegg. Det ble målt fuktig i bunn vegg og i gulv.

Årsak / Konsekvens:

Vurdere tiltak for å redusere problemet(eventuelt ny drenering). Vegg har ingen membran.

Anbefalt tiltak:

Være oppmerksom på situasjonen og følge med om det oppstår uheldig utvikling og da gjør tiltak for å redusere skader. Vurdere tiltak ved renovering av rommet samt vurdering av drenering på yttersiden som fjerner dagens feil.

TG 1**Overflater - Himling**

Lakkert Slettpanel/rupanel.

TG 2**Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)**

Gulv har ingen membran. Støpejernsluk fra byggeår.

Årsak / Konsekvens:

Ved mye vannsøl eller eventuelt vannlekkasje så vil det bli vannskader i nærområdet.

Anbefalt tiltak:

Være oppmerksom på situasjonen og følge med om det oppstår uheldig utvikling og da gjør tiltak for å redusere skader. Vurdere tiltak ved renovering av rommet som fjerner dagens feil.

TG 2**Avløp og vannrør**

Vannrør består av kobber rør samt soilrør/støpejernsrør eller glassert leirrør som avløpsrør.

Årsak / Konsekvens:

Vannrør/kobberør er blendet og ut av funksjon til soverom 1-2 og tidligere soverom i stue.

Levetid på støpejernsrør/soilrør er opp mot maksimal levetid og utskifting må forventes.

Anbefalt tiltak:

Være oppmerksom på situasjonen og følge med om det oppstår uheldig utvikling og da gjør tiltak for å redusere skader. Vurdere tiltak ved renovering av rommet som fjerner dagens feil.

TG 3**Ventilasjon**

Ingen ventilasjon. Til luft mangler.

Årsak / Konsekvens:

Ved mye vannsøl og mye bruk av vaskemaskin eller tørketrommel vil kunne belaste luft og konstruksjonen

Anbefalt tiltak:

Etabler ventilasjon i rommet samt til luft til rommet.

Estimert kostnad:

45 000,-

Kommentar til estimert kostnad:

Kostnadsestimatet er et anslag på utbedringskostnader. For eksakte kostnader må det innhentes pris.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Støpte vaskekommer med 2-greps blandebatteri, dusjkabinett fjernet og vanntilkobling er fjernet vanntilkobling, ny Oso varmtvannsbereder (produksjonsår 25.06.2024) tilkoblet i kontakt med bryter, ny trykktank(ny 2024) for vann fra borebrønn.

Årsak / Konsekvens:

Varmtvannsbereder og trykktank er tilnærmet ny og har bedre TG enn det øvrige.

Levetid på støpejernsrør/soilrør er opp mot maksimal levetid og utskifting må forventes.

Anbefalt tiltak:

Være oppmerksom på situasjonen og følge med om det oppstår uheldig utvikling og da gjør tiltak for å redusere skader. Vurdere tiltak ved renovering av rommet som fjerner dagens feil.

Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking kan også unnlates når den bygningssakkyndige vurderer det som unødvendig, ettersom vannrør ligger utenpå betongvegg i og vegg mot WC er veggens åpen. Målt fuktighet i betongvegg antas å komme fra dårlig drenering på utsiden av betongvegg.

Levetider

Normal levetid for støpejernssluk 25 -75 år

Normal levetid for kobberør 25 – 100 år.

Normal levetid for støpejern 25 – 100 år.

Normal levetid for skjøtesystemer for avløpsrør 25 – 100 år.

Bilder



Bilde viser skyllekummer varmtvannsbereder ets.

Toalett (ikke våtrom)

NS 3600 - Pkt. 3

Vurdering / Avvik

TG 1

Overflater - Gulv

Malt betongulv.

TG 1

Overflater - Vegger

Ubehandlet Skyggepanel type skrå og malt betongvegg; målte fuktighet..

TG 1

Overflater - Himling

Slettpanel/rupanel.

TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon gjennom ventil i yttervegg, til luft mangler.

Årsak / Konsekvens:

Tilluft mangler og det vil redusere effekten av naturlig ventilasjon.

Anbefalt tiltak:

Etablere til luft til rommet. Utbedringskost ca kr.10.000,-

TG 1

Sanitærutstyr og innredning

Gulvtoalett. Vanninntak fra borebrønn samt stoppekran. Stoppkran ble sjekket og funnet i orden. Det har vært vannskade på vannrør som er utbedret i følge eier sin representant.

Levetider

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for utstyr i klosettsisterne 15 – 30 år

Bilder



Bilde viser toalet med gulvtoalett.



Bilde viser naturlig ventilasjon i ventil i yttervegg.

Innvendige overflater

Beskrivelse

KJELLER:

GANG 1:

Himling: Skyggepanel type skrå.

Vegger: Skyggepanel type skrå samt malt betongvegger.

Gulv: Vinylbelegg.

SOVEROM 1:

Himling: Skyggepanel type skrå

Vegger: Malt betongvegger og 2 vegger med Skyggepanel type skrå.

Gulv: Vinylbelegg

Garderobeskap og servant med 2- greps blandebatteri på skap, hvor vann er frakoblet

SOVEROM 2:

Himling: Skyggepanel type skrå.

Vegger: Malt betongvegg og 1 vegg er utforet og en trevegg, begge med Mårpanel

Gulv: Vinylbelegg.

Garderobeskap og servant med 2-greps blandebatteri på vegg, hvor vann er frakoblet.

GANG 2:

Himling: Beiset Slettpanel/Rupanel.

Vegger: Malte betongvegger med puss(bom i puss) samt noe utforet vegg rundt soil/støpejernsrør fra 1.etg med Skyggepanel type skrå.

Gulv: Malt betonggulv.

MATBOD:

Himling: Slettpanel/Rupanel

Vegger: Malte betongvegger(malte fuktighet på yttervegg).

Gulv: Malt betonggulv.

1.ETG.:

VF:

Himling/tak: Mårpanel med løs underligger.

Vegger: Mårpanel med løs underligger.

Gulv: Furugulv.

Garderobeskap.

GANG 3:

Himling/tak: Mårpanel med løs underligger.

Vegger: Mårpanel med løs underligger.

Gulv: Furugulv.

STUE:

Himling/tak: Mårpanel.

Vegger: Mårpanel med løs underligger.

Gulv: Furugulv.

Blendet vann og avløpsrør i gulv etter servant i tidligere soverom.

SPISESTUE/SPISSKAMMERS:

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malt glassfiberstrie.

Gulv: Furugulv.

SOVEROM 3

Himling/tak: Malte plater.

Vegger: Malt glassfiberstrie.

Gulv: Furugulv.

Garderobeskap.

Vurdering / Avvik

TG 2

Innerdører

Finert dørblad med glass mellom stue/kjøkken, stue og gang 3, gang 3 og VF og gang 1 og soverom 1. Trefyllingsdører forøvrig i kjeller. Malt dør mellom soverom 3 og spisestue/spisskammers. Åpning uten dør mellom kjøkken og spisestue/spisskammers.

Årsak / Konsekvens:

Flere av de innvendige dører tar i karm eller terskel.

Anbefalt tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel justeres.

Levetider

Levetid for malt tre panel 8-16 år.

Levetid på innvendige dører 8-20 år.

Levetid for lakkert tre panel 10-20 år.

Levetid for beiset tre panel 6-10 år.

Bilder



Bilde av stue.



Bilde av stue.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

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

Laminatgulv med skader/slitasjer i overflate.

Årsak / Konsekvens:

En kombinasjon av fuktighet i skjøter etter vann/vask av gulv samt stol med hjul som er brukt på gulvet.

Anbefalt tiltak:

Bytte gulv under renovering av kjøkken.

TG 1**Overflater - Vegger**

Malt glassfiberstrie og flis over komfyr samt mellom benk og overskap.

TG 1**Overflater - Himling**

Malte plater.

TG 2**Avløp og vannrør**

Kobber vannledning og en blanding av støpejernsrør/soilrør og PVC avløpsrør.

Årsak / Konsekvens:

På grunn av alder på støpejernsrør/soilrør, så må forvente utskifting de nærmeste årene.

Anbefalt tiltak:

Støpejernsrør/soilrør skiftes ut sammen med renovering av kjøkken

TG 1**Avtrekk**

Avtrekkshette over komfyr med uttak i yttervegg. Avtrekk over komfyr er sjekket og funnet i orden.

TG 2**Innredning**

Heltre kjøkkeninnredning med skrå overskap med skyvedører og vanlig dører og skuffer i benk, oppvask og skyllekum med 1-greps blandebatteri, laminat benkplate, avtrekkshette over komfyr. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøll/frysskap. Merker etter fuktskader i bunn benk under oppvaskum. Kjøkkenet har passert sin forventede brukstid.

Årsak / Konsekvens:**ÅRSAK:**

Normalt har ett kjøkken en forventet brukstid på 15-25 år, på befaringsdagen er kjøkkenet ca 68 år.

Det velges derfor tilstandsgrad 2 da ett kjøkken av eldre dato har mangler som er forventningsbart på ett nyere kjøkken som eksempelvis lekkasjestopper og komfyrvakt.

KONSEKVEN:

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper. Det ble ikke målt fuktighet i benk under oppvask/skyllekum.

Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt. Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Anbefalt tiltak:

Nytt kjøkken og nye vann og avløpsrør bør påregnes.

Det kan ikke utelukkes at skjulte veggflater og gulv/bjelkelag har skader og må forventes oppgradert.

Levetider

Normal levetid for oppvaskmaskin 10 – 15 år.

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

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

Normal levetid for kjøkkenamatur 10- 25 år.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

TG 2

Etasjeskiller

Tre bjelkelag i etasjeskille mellom kjeller og 1.etg.

Det ble registrert høyde avvik på ca. 12mm i stue/gang 3 hvor etasjeskille/gulv er synlig i hele spennet.

Årsak / Konsekvens:

Noe heng i bjelkelag 10-20mm er ikke unormalt på eldre bygg. Normalt vil man ikke reagere på det hvis man ikke mister en kule ned på gulvet som da vil rulle til laveste punkt. Bjelkelag/gulv i VF har noe svikt som ligger over kryprom/krypkjeller uten tilgang.

Anbefalt tiltak:

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. Men må også vurdere statisk om bjelkelag er dimensjonert for ekstra last.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

TG 2

Gulv på grunn

Betonggulv på terreng. Det ble målt høydeavvik i gang 1 hvor hele bredden er synlig, det ble målt til ca.10-12 mm.

Årsak / Konsekvens:

Noe kuler og svanker i overflate på betonggulv og 10-20mm er ikke unormalt på eldre bygg. Normalt vil man ikke reagere på det hvis man ikke mister en kule ned på gulvet som da vil rulle til laveste punkt.

Anbefalt tiltak:

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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket

Levetider

Normal tid for utskifting av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 – 80 år.
Normal tid for utskifting av plasstøpt betonggulv er 40 – 80 år.

Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

Vurdering / Avvik

TG 2

Innvendige trapper

Heltre trapp med lukket trinn, lakkert i trinn og vanger, rekkverk og håndlister fra kjeller til 1.etg. Trapp har rekkverk, men mangler håndlist på vegg. Avstand mellom spiler varierer fra 100-145mm, hvor kravet er maksimum 100mm. Høyde rekkverk mellom trapp og gang 3 har høyde ca.750mm. I TEK10, rekkverk skal ha en høyde og utforming som sikrer mot fall og sammenstøt, og hindrer klatring. I trapper og ramper skal rekkverk være minst 0,9 meter høyde. Høyde i trapperetning er ca.1,55m mot bunn av trapp, hvor kravet er minimum 2,0m.

Årsak / Konsekvens:

En trapp skal ha håndløper på begge sider og rekkverk for sikker avgrensning der det ikke er vegger. Dette er et av de viktigste kravene, og har ikke trappen det er den ikke i henhold til forskriftene. Håndløperne skal plasseres på høyde mellom 0,8 og 0,9 meter over gulvet eller trinnet og i dette var høyden ca.750mm.

Anbefalt tiltak:

Montere håndløper på vegg, samt at avstand mellom spiler i rekkverk, vurdere tiltak slik at høyde i bunn trapp for å tilfredsstille sikkerhetsforskriften.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Vurdering / Avvik

TG 2

Ildsteder

Peisovn i stue som står på ståpt platting av betong og steinheller. Riss i puss/maling rundt ovnsrør. Takstingeniør har ikke kontrollert sammenføyning mellom ildsted og pipeløp samt funksjon for fyring.

Årsak / Konsekvens:

Avstand fra dør på peisovn og til kant på støpt platting varierer fra 200-250mm, hvor kravet er minimum 300mm.

Anbefalt tiltak:

Endre på støpt platting eller montere beskyttelse på gulv foran platting slik at den har minimum 300mm beskyttelse.

TG 2

Skorsteiner inne i huset

Pipe av antatt mursteins pipe med puss og maling. Ingen opplysninger om feil på pipen derfor ansees den som i tilfredsstillende stand men det må tas i betraktning av at pipen er eldre årgang. Det anbefales derfor kontroll av branntilsynet for sjekk av pipeløp. Utvendig pipe over tak er tildekket med heldekkende beslag.

Årsak / Konsekvens:

Ingen opplysninger om feil på pipen derfor ansees den som i tilfredsstillende stand men det må tas i betraktning av at pipen er eldre årgang.

Anbefalt tiltak:

Det anbefales kontroll av branntilsynet for sjekk av pipeløp.

TG 1

Feieluke

Feieluke er plassert i kjeller. Avstand til brennbart materiell er ca 300mm, hvor kravet er minimum 300mm. Under feieluke er det betonggulv og derfor ikke krav om ekstra brannbeskyttelse(men treplating under feieluke må fjernes).

Levetider

Normal tid for utskifting av murte skorsteiner, pusset utvendig 10-30 år.

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

Bilder



Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

Beskrivelse

Uinnredet loft.

Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

Vurdering / Avvik**Rømningsvei**

Det er opprettet tilfredsstillende rømningsveier fra rom med varig opphold. 2 soverom i kjeller har rømningsvei gjennom ytterdør i gang1. Vinduer i begge rom er til å åpne.

Dagslysflate

Noen av de mindre rommene/soverom 1-2 har noe redusert lysforhold forøvrig tilfredsstiller kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringsdagen. Alle rom for varig opphold tilfredsstiller kravet til dagslys, slik rommene blir fremstilt på befaringsdagen.

Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom med unntak for soverom 1-2 i kjeller hvor etasjehøyden er 2,05m og etasjehøyden i 1.etg. er 2,35m

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Vurdering / Avvik**Radon**

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger. Dette kan foretas fra november til mars måned.

Kostnadsestimat for radonmåling: ca.kr.10.000,- Eventuelt kostnader for tiltak er ikke medtatt summen.

Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

Vurdering / Avvik

TG IU

Skredfare

Eiendommen ligger i et område på oversiden av regulert boligfelt på Miland. Det foreligger ikke spesifikt vurdering av denne eiendom pr.d.d på nett, men kjøpere kan selv ta kontakt med Tinn kommune.

TG 0

Flomfare

Eiendommen ligger i et høydedrag som skulle reduserte muligheter for flom, men bekker og brønn kan resultere isvuller på vinteren samt noe overflate vann forøvrig ved mye nedbør.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)

Vannrør i plast fram til stoppekran og kobber internt i bygning. Stoppekran er plassert i WC/toalettrom er funksjonstestet og fungerte under befarig. Det er varmekabel med bryter i vannrør fra borebrønn og inn huset.

TG 2

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

Avløpsrør består av støpejernsrør/soilrør med noe utskifting til PVC rør i 1.etg. samt antar glassert leir rør i gulv kjeller og fram til septikktank

Årsak / Konsekvens:

Ut levetids vurdering for støpejern/soil avløpsrør samt støpejern sluk i vaskerom, så må det forventes utskifting de nærmeste årene. Avløpsrør fra inn i boligen og ut til septikk antas å bestå av glassert leirrør som det må forventes utskifting av fremover

Anbefalt tiltak:

Ut fra støpejern/soil avløpsrør samt støpejern sluk så må det forventes utskifting de nærmeste årene. Avløpsrør fra inn i boligen og ut til septikk antas å bestå av glassert leirrør (kan være med mffer eller bare montert butt i butt) som det må forventes utskifting av fremover. Selv om materialet i seg selv er ekstremt holdbart, bør eldre leirrør (fra før 1960-70) inspiseres med rørkamera for å avdekke eventuelle skader.

TG 0

Varmtvannsbereder

Oso varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom med produksjonsår 25.06.2024 og er tilkoblet i kontakt med bryter.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Ventiler for naturlig ventilasjon i yttervegg i primærrom. Avtrekkshette på kjøkken. Elektrisk vifte i bad, men til luft mangler

Årsak / Konsekvens:

Elektrisk vifte i bad, men til luft mangler

Anbefalt tiltak:

Tilluft i bad etableres.

Levetider

Støpejernsrør/soli rør har teknisk levetid på 25-100 år
PVC rør teknisk levetid på 25-50 år.
Normal levetid for tynnveggene kobber 20 – 75 år.
Normal levetid for kobberrør for fingjenger 25 – 100 år.
Normal levetid for sluseventil 20 – 50 år.
Normal levetid for seteventil 25 – 50 år.
Normal levetid for kuleventil 20 – 50 år.
Normal levetid for varmvannsbereder kobber/stål 10 – 20 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 12.10.2017. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Det er automatsikringer. Samsvarserklæring foreligger under befaring. Skapet er plassert i gang 2.

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?	1958	Elektriske anlegget er komplett flere ganger etterpå.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Det fremvist samsvarserklæring for en del installasjoner.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Ja	Det fremvist samsvarserklæring for en del installasjoner.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?		Uklart om anlegget har hatt total gjennomgang.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	I følge eier er det vært kontroll og påpekte mangler er utbedret.
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	Nei, i følge eier.
7	Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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?	Ja	Noen steder er el.kable noe dårlig festet.
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?		Vanskelig å se om hull for kabel i bunn sikringskap. er tett forskriftsmessig.
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

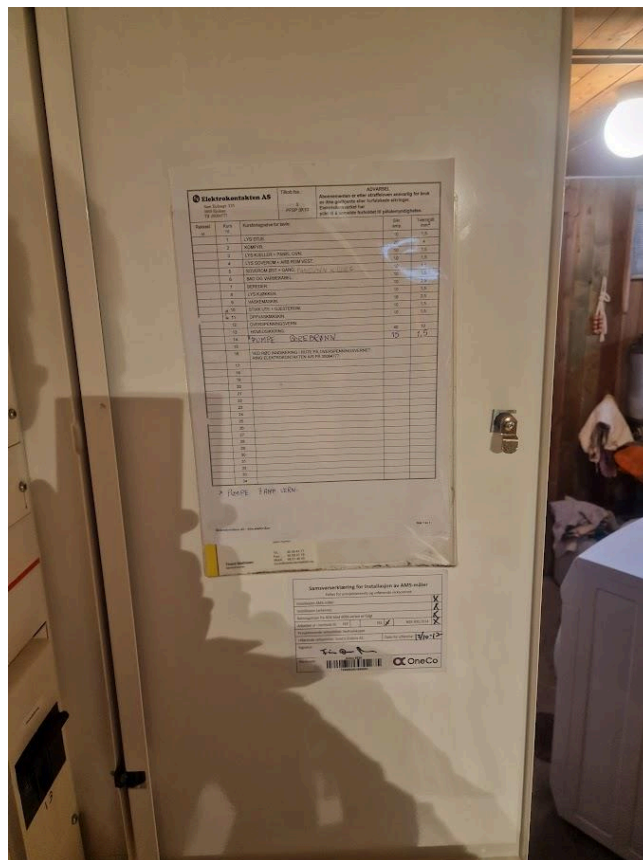
Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

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



Kursfortegnelse i sikringskap.

Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

Beskrivelse

Røyvarslere i følgende rom: Spisestue

Brannslukningsapparat i følgende rom: Spisestue; er fra 2005 og bør/må sjekkes og eventuelt byttes.

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?	Nei	Brannslukningsapparat må sjekkes.
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	Ytterdør betjener rømning for 2 soverom i kjeller.

Smedhusvegen 60

3658 Miland

Gnr.: 111 Bnr.: 29

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 11.01.2026

Utskrift: 12.02.2026

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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.	Ikke relevant	

Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?	Ikke relevant	
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	
8	Finnes dokumentasjon på brannsikkerhet for bygningen ?	Nei	

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
Enebolig	3 902 622,-	2 265 172,-	545 000,-	1 092 450,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse			Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Tomt - Enkel - Tomt	510 000,-			510 000,-
Sum	4 412 622,-	2 265 172,-	545 000,-	1 602 450,-

Lovlighet

Lovlighetsmangler, bransceller 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.

Enebolig

Det er innredet 2 soverom i kjeller etter byggeår og soverom er fjernet og tillagt stue i 1.etg. uten at det fremvist godkjent bruksendring på 2 soverom i kjeller fra bygningsmyndigheter. Eier har forespurt kommunen, men det foreligger ingen byggemappe for eiendommen.

Markedsanalyse

Markedsvurdering

Eiendommen har en flott beliggenhet i et attraktivt område som ligger opp for et regulert boligfelt på nedsiden og sentralt på Miland i toppen av Smedhusvegen er et rolig rolig område, uten gjennomgangstrafikk. Rett på oversiden av eiendommen er det et ubebodd område med løv og barskog.
Miland er et trivelig lite tettsted som bl.a. er kjent for sin praktfulle utsikt mot Gaustatoppen. På Miland finner man mange forskjellig tilbud, bl.a. golfbane, ballbinge og tennisbane, samt at Rjukan med alle sine fasiliteter kun er en 15 minutters kjøretur unna. Veien er heller ikke lang til skianleggene i Gaustaområdet (ca. 20 minutters kjøring), og liker man mer urørt natur er Hardangervidda og høyfjellet også innenfor ca. 30 minutters kjøring fra eiendommen. Foretrekker man bading, fiske eller båtliv er den flotte Tinnsjøen kun et par kilometer unna. Man har altså mange forskjellige rekreasjonsmuligheter i nærområdet, sommer som vinter!
Prisen på boliger har steget de siste årene, men det er ikke omsatt eiendommer som er bygd så tidlig og de som er solgt ligger i et regulert område i motsetning til denne som ligger som den av kommuneplan Tinn for LNF - område for spredt boligbebyggelse.

Områdebeskrivelse

Eiendommen er skilt ut fra garden hvor Haugen Gartneri holdt til tidligere. Eiendommen har felles adkomst sammen Haugen Gartneri og har noe bratt adkomst opp fra felles veg. Under befaring var det mye is i området ved boligen. Årsak er at vannbehovet har blitt redusert akyivitet etter at Haugen Gartneri ble stengt og vannet renner over/ned fra brønnen ned mot eiendommen og fryser til is i vinter med sterk kulde.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger kommunedelplan Tinn - LNF-område m/spredt boligbebyggelse.

Smedhusvegen 60

3658 Miland

Gnr.: 111 Bnr.: 29

Bygningsansvarlig:

Nils Gjelstad

Opprettet: 11.01.2026

Utskrift: 12.02.2026

Eiendomstaksering Ing Nils Gjelstad

Foretaksnr.: 982494729

Adresse: Øvrebygde 324
3650 Tinn Austbygd

E-post: nils.gjelstad@gmail.com

Telefon: 91832880



Sammenlignbare objekter

Adresse	Areal BRA-i	Solgt dato	Salgssum	m2-pris	Byggeår	Soverom
Hasselvegen 4	135 m ²	26.05.2020	3 000 000,-	22 222,-	1996	4 stk
Orevegen 20	181 m ²	22.09.2022	3 175 000,-	17 541,-	1983	3 stk
Hasselvegen 12	227 m ²	22.06.2022	3 300 000,-	14 537,-	2001	4 stk
Granvegen 2	147 m ²	12.09.2024	2 200 000,-	13 665,-	1982	2 stk
Biskevegen 15	142 m ²	03.01.2023	1 800 000,-	12 676,-	1981	2 stk
Furuvegen 12	138 m ²	10.10.2022	1 700 000,-	12 319,-	1973	3 stk
Orevegen 9	224 m ²	12.06.2024	3 200 000,-	11 111,-	1982	3 stk

Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 1 590 000,-

Signatur

Signatur

Tinn Austbygd - 12.02.2026

Sted - Dato

BYGNINGSSAKKYNDIG NILS GJELSTAD