

Tilstandsrapport

📍 Ådalen 438, 3650 TINN AUSTBYGD

📖 TINN kommune

gnr. 29, bnr. 10

Markedsverdi

1 950 000

Areal (BRA): Enebolig 136 m²



Befaringsdato: 14.09.2023

Rapportdato: 13.11.2023

Oppdragsnr.: 19974-1364

Referansenummer: IF1598

Autorisert foretak: Din Taksering AS



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

Norsk takst

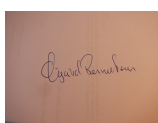
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygnings sakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med etasjeplan og loft.
Boligen er renoverert innvendig i 2022 og 2023.
Det er normal bra standard på innvendige overflater.
På sikt så må takstein skiftes.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.

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

Yttervegg i stue, kjøkken og vindfang er isolert med 15 isolasjon og resten er isolert med 10cm.

Det er ny isolasjon.

På langvegg mot vest og nord er det innvendig dobbel gips på etasjeplan.

På karnapp er det brukt trykkimpregnert kledning, hjørnebord og vindusomramning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tak er isolert med minimum 15cm. Det er ekstra isolasjon på kneloft. All isolasjon er skiftet.

Det er 15cm isolasjon i skråtak med 5cm lufting mot undertak. Horisontal himling er isolert med 35cm og utenfor knevegger er det minimum 35cm isolasjon.

Det er plast på varm side av konstruksjonen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Lukkevinduer er montert i 2022.

I bod er det vindu med koblet glass.

Fastkarmsvindu i kjøkken er med 2-lags glass.

Fastkarmsvindu i stue er fra 2022.

Bygningen har malt ytterdør med glass.

Bygningen har malt balkongdør i tre. Det er 2-lags glass. Det er vindbrems på dør.

Det er en enkel utvendig bod i laftet tømmer med deler kledd med kledning.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang, bad og vaskerom og parkett i gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bod.

Vegg: Malt plater. I stue/kjøkken er det panel. På bad og vaskerom er det fliser.

Tak: Malt plater. I stue/kjøkken er det panel.

Loft.

Gulv: Det er laminat i stue og toalettrom.

Vegg: Panel.

Tak: Panel.

Det er støpt plate på mark. Under betongen er det 5cm markplate-isolasjon.

Det er isolert med 5cm trykkfast styropor el. tilsvarende på gulv med tregulv.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue/kjøkken: 8mm. Dette er normalt.

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

Det er stålpipes med Aduro peisovn i stuen.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Faktura og bilder.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt ca. 15mm fall til sluk. Det er en oppkant ved døren på 2,5cm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger dokumentasjon med bilder.
Det er montert luktfri sluk i gulv siden det ikke er vanntilførsel til sluk.
Rommet har 100cm baderomsinnredning med formstøpt vask + 40cm høyskap, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt siden dette er ett nybygg og bad/vaskerom har ikke vært i bruk.
Det er ikke målt unormal fukt på måling utført med fuktindikator.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Bilder. Det er kvitteringer på rørlegger og elektrikerarbeid.
Det foreligger ikke uavhengig kontroll.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 3cm fall til slik, oppkant ved dørterskel og nedsenket gulv i dusjonen.
Det er plastsluk med smøremembran.
Rommet har 100cm baderomsinnredning med formstøpt vask + 3stk 30cm høyskap, veggmontert toalett og dusj på vegg med dusjvegger.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er ikke foretatt siden det er ett nyt bad som ikke har vært i bruk.

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av heltre.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.
Kjøkkeninnredning er fra Polen.
Hvitevarer er fra IKEA.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

Det er toalett og 40cm vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Det er montert en Durgoventil - vakumsventil bak vannklosett på loft.
Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.
Det er en pumpe med trykktank på vaskerommet.
Det er i 2023 montert ny nedsenkbar vannpumpe i brønn.
Det er varmemefolie i gulv i oppholdsrom på etasjeplan og i stue på loft.
Det er varmekabler i gulv i vindfang, bad og vaskerom.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Bereder er beregnet for kalkholdig vann.
Det er luftstrek med inntakssikring på loft. Det er 63A sikring.
Sikringsskap er i vindfang med 50A overbelastningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.
Det blir montert røykvarslere og pulverapparat før salg ifølge eier.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er ikke drenering siden hele boligen ligger over terreng.
Bygningen har betonggrunnmur.
Det er skiftet ut en del av ringmur under kjøkken og stue.
Området rundt boligen er relativt flatt.
Det er noe lokalt fall mot grunnmur, men dette har liten betydning, siden hele boligen ligger over terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Fra kjøkken/bad/WC ble det høsten 2019 lagt nytt 125 mm PVC-avløpsrør frem til septiktank.
Fra vaskerom separat avløpsrør fra byggeår.
Det er septiktank med overløp til grøft og privat grunnboret brønn. Utvendige vannledninger er fra 2023.
Det er septiktank av ukjent type. Den ser ut til å være i glassfiber.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	136 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	104	97	7
Loft	32	32	0
Sum	136	129	7

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

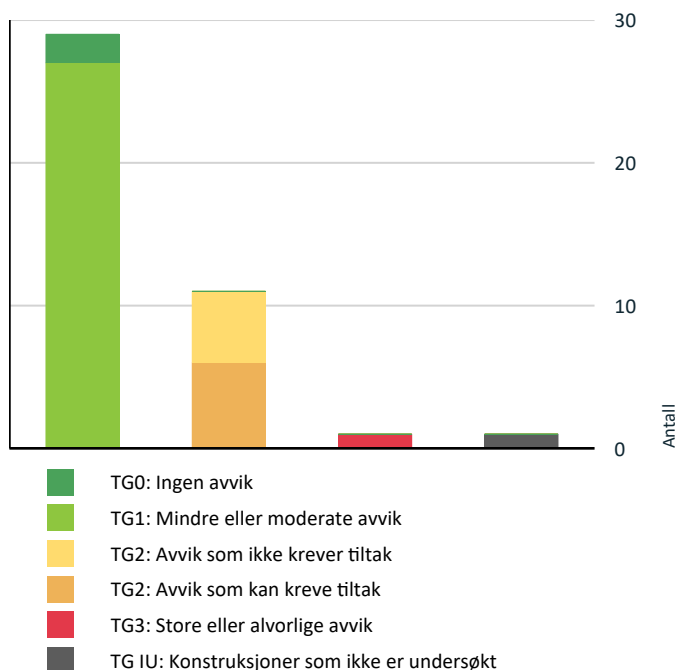
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

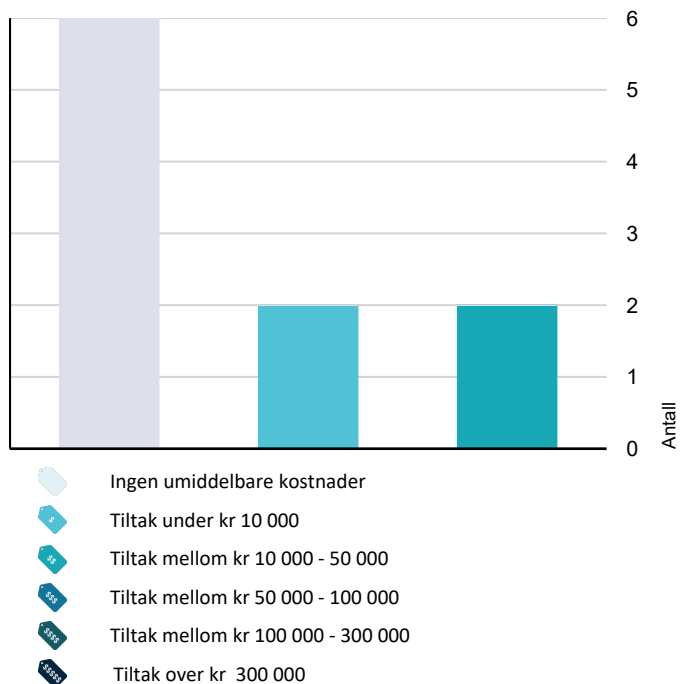
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

På øvre del av trappen er det tette opptrinn.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Spesialrom > Loft > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter


[Gå til side](#)


Det er påvist andre avvik:

Tidligere eksponert isolasjon på utvendig side av deler av ringmur er dekket med 0,7mm aluminiumplate.


Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


 **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.


 **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.


AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


 **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er store skjevheter i bygget og det er generelt behov for oppgradering.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl, vil det bli liggende noe vann som ikke renner til sluk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1986

Kommentar
Ifølge tidligere salgsoppgave.

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

Vedlikehold
Bygget er oppgradert/renovert de siste årene.

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygging	Bygget er komplett renovert innvendig med nye våtrom, kjøkken og overflater.
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.



Tidsmessig slitasje på takstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

! TG 2

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

! TG 1

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

Yttervegg i stue, kjøkken og vindfang er isolert med 15 isolasjon og resten er isolert med 10cm. Det er ny isolasjon.

På langvegg mot vest og nord er det innvendig dobbel gips på etasjeplan.

På karnapp er det brukt trykkimpregnert kledning, hjørnebord og vindusomramning.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Tak er isolert med minimum 15cm. Det er ekstra isolasjon på kneloft. All isolasjon er skiftet.

Det er 15cm isolasjon i skråtak med 5cm lufting mot undertak.

Horisontal himling er isolert med 35cm og utenfor knevegger er det minimum 35cm isolasjon.

Det er plast på varm side av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ifølge eier er det 5cm lufting mellom undertak og isolasjon.

Når loftet ble renovert, var det ingen negative avvik ifølge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

! TG 1

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Lukkevinduer er montert i 2022.

I bod er det vindu med koblet glass.

Fastkarmsvindu i kjøkken er med 2-lags glass.

Fastkarmsvindu i stue er fra 2022.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

! TG 1

Bygningen har malt ytterdør med glass.

Tilstandsrapport

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkongdør.

TG 1

Bygningen har malt balkongdør i tre. Det er 2-lags glass. Det er vindbrems på dør.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

Andre utvendige forhold

TG 2

Det er en enkel utvendig bod i laftet tømmer med deler kledd med kledning.



Utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er store skjevheter i bygget og det er generelt behov for oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygget må rettes opp og det må lages nye fundamenter. Tak har behov for oppgradering.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

Overflater

TG 1

Etasjeplan.

Gulv: Det er fliser i vindfang, bad og vaskerom og parkett i gang, stue/kjøkken, 3 soverom og bod.

Vegg: Malt plater. I stue/kjøkken er det panel. På bad og vaskerom er det fliser.

Tak: Malt plater. I stue/kjøkken er det panel.

Loft.

Gulv: Det er laminat i stue og toalettrom.

Vegg: Panel.

Tak: Panel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Det er støpt plate på mark. Under betongen er det 5cm markplate-isolasjon.

Det er isolert med 5cm trykkfast styropor el. tilsvarende på gulv med tregulv.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue/kjøkken: 8mm. Dette er normalt.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 1

Det er stålpipe med Aduro peisovn i stuen.

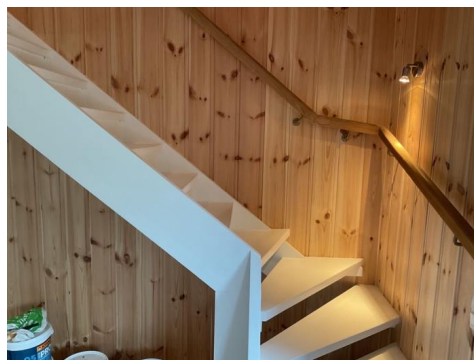
Årstall: 2023

Kilde: Eier

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har malt tretrapp.



Trapp uten rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

På øvre del av trappen er det tette opptrinn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

Generell

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



Bad/vaskerom.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 15mm fall til sluk. Det er en oppkant ved døren på 2,5cm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl, vil det bli liggende noe vann som ikke renner til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det er ikke fare for at vann renner til tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det foreligger dokumentasjon med bilder.

Det er montert luktfri sluk i gulv siden det ikke er vanntilførsel til sluk.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eier har bilder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har 100cm baderomsinnredning med formstøpt vask + 40cm høyskap, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt siden dette er ett nybygg og bad/vaskerom har ikke vært i bruk.

Det er ikke målt unormal fukt på måling utført med fuktindikator.

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Bilder.

Det er kvitteringer på rørlegger og elektrikerarbeid.

Det foreligger ikke uavhengig kontroll.



Bad med innredning og dusj på vegg.



Baderomsinnredning og veggmontert toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt 3cm fall til slik, oppkant ved dørterskel og nedsenket gulv i dusjonen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk med smøremembran.



Sluk i dusjonen.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Eier har bilder.

ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har 100cm baderomsinnredning med formstøpt vask + 3stk 30cm høyskap, veggmontert toalett og dusj på vegg med dusjvegger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Ventilasjon

TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er ikke foretatt siden det er ett nyt bad som ikke har vært i bruk.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkeninnredning er fra Polen.
Hvitevarer er fra IKEA.



Kjøkkeninnredning.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

SPESIALROM

LOFT > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Det er toalett og 40cm vask.



Toalettrom på loft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.
Det er montert en Durgoventil - vakumsventil bak vannklosett på loft.



Årstall: 2022 Kilde: Eier

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Det er en pumpe med trykktank på vaskerommet.
Det er i 2023 montert ny nedsenkbar vannpumpe i brønn.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Varmesentral

TG 1

Det er varmemefolie i gulv i oppholdsrom på etasjeplan og i stue på loft.
Det er varmekabler i gulv i vindfang, bad og vaskerom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Bereder er beregnet for kalkholdig vann.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Elektrisk anlegg

TG 1

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

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

Det er luftstrekk med inntakssikring på loft. Det er 63A sikring.
Sikringskap er i vindfang med 50A overbelastningsvern og automatsikringer med jordfeilbryter.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Komplette nytt anlegg.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Branntekniske forhold

TG 0

Det blir montert røykvarslere og pulverapparat før salg ifølge eier.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Drenering

TG 1

Det er ikke drenering siden hele boligen ligger over terreng.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur.
Det er skiftet ut en del av ringmur under kjøkken og stue.



Isopor uten utvendig beskyttelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tidligere eksponert isolasjon på utvendig side av deler av ringmur er dekket med 0,7mm aluminiumplate.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres plater på synlig isolasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 0

Området rundt boligen er relativt flatt.

Det er noe lokalt fall mot grunnmur, men dette har liten betydning, siden hele boligen ligger over terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Fra kjøkken/bad/WC ble det høsten 2019 lagt nytt 125 mm PVC-avløpsrør frem til septiktank.

Fra vaskerom separat avløpsrør fra byggeår.

Det er septiktank med overløp til grøft og privat grunnboret brønn.

Utvendige vannledninger er fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Det er ukjent tilstand på spredegrøfter. Ifølge nabo går grøftene i søndre del av tomten mot nabogrense.

Septiktank

TG 2

Det er septiktank av ukjent type. Den ser ut til å være i glassfiber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

136 m²/129 m²

Enebolig: Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Bod, Vindfang, Toalettrom, Loftstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skogvegen 9 ,3650 TINN AUSTBYGD 66 m ² 1963 3 sov	14-06-2022	900 000	1 200 000	0	1 200 000	18 182
2 Mogan 98 ,3650 TINN AUSTBYGD 132 m ² 1971 4 sov	15-11-2021	2 490 000	2 320 000	0	2 320 000	17 576
3 Myran 11 ,3650 TINN AUSTBYGD 143 m ² 1978 2 sov	14-07-2021	1 850 000	2 350 000	0	2 350 000	16 434
4 Øvrebygde 66 ,3650 TINN AUSTBYGD 131 m ² 1955 4 sov	28-12-2021	2 100 000	2 090 000	0	2 090 000	15 954
5 Skogvegen 1 ,3650 TINN AUSTBYGD 179 m ² 1974 4 sov	08-09-2021	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	15 363
6 Ådalen 602 ,3650 TINN AUSTBYGD 101 m ² 1978 3 sov	25-04-2022	1 550 000	1 500 000	0	1 500 000	14 851
7 Austbygdebakkan 164 ,3650 TINN AUSTBYGD 118 m ² 1977 3 sov	02-11-2021	1 750 000	1 450 000	0	1 450 000	12 288
8 Skogvegen 17 ,3650 TINN AUSTBYGD 84 m ² 1963 3 sov	15-02-2023	850 000	1 000 000	0	1 000 000	11 905

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 950 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	104	97	7	Gang , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Vaskerom , Vindfang	Bod
Loft	32	32	0	Toalettrom , Loftstue	
Sum	136	129	7		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Komplettert renovering innvendig.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Vinduer på loft tilfredsstillende ikke dagens krav til lysforhold.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2023	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Birger Sanden	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3818 TINN	29	10		0	1168.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ådalen 438

Hjemmelshaver
Scandia Nor AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 4,4km nord for Austbygde i tinn kommune.
Området er bebyggt med spredt bebyggelse og er godt etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei med privat gruset adkomst og parkeringsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Området er ikke regulert.
Gjeldende kommuneplan:
Planidentifikasjon: 0002
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plannavn: Kommuneplanens arealdel i Tinn
Ikrafttredelsesdato 24.06.1999
Formål: LNF-område m/spredt boligbebyggelse

Om tomten

Tomten er relativt flat med egen gruset adkomst.
Eiendommen grenser til hovedvei.
Tomten er opparbeidet med plen på uteområdet.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
200 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende		Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/IF1598>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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