

Tilstandsrapport

📍 Sinclairvegen 31, 2670 OTTA

📖 SEL kommune

gnr. 226, bnr. 21

Markedsverdi

3 250 000

Areal (BRA): Enebolig 178 m²



Befaringsdato: 14.12.2023

Rapportdato: 26.01.2024

Oppdragsnr.: 13425-1421

Referansenummer: EH2657

Autorisert foretak: Takseringskontoret Otta AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Høglie Sørbråten

Vår ref: Geir Høglie Sørbråten



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takseringskontoret Otta AS

Takseringskontoret Otta AS eies og drives av Geir Høglie Sørbråten som har over 20 års erfaring fra byggebransjen, blant annet som murer, muremester og takstmann.

Vi kan bistå deg med de fleste av dine behov innen bygg og takst. Jeg er opptatt av å være grundig og gjøre en god jobb for deg som kunde. Ta kontakt for mer informasjon, eller for befaring.

Takseringskontoret Otta AS tar oppdrag hovedsakelig i hele Gudbrandsdalen, men kan også ta oppdrag andre steder i landet ved behov.



Rapportansvarlig

Geir Høglie Sørbråten

Uavhengig Takstingeniør

geir@takseringskontoret.no

900 13 519



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
- løsløse 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

OPPSUMERING TILSTAND:

Boligen er tilnærmet ny, bygget etter TEK17 og levert nøkkelferdig juli 2021, det er likevel registrert dels mye avvik, disse er nevnt i takstrapport og skulle vært tatt ved 1-års befaring da dette kommer under garanti fra husleverandør. Det gjøres oppmerksom på at 1-årsbefaring ikke er foretatt og at husbygger kan være konkurs da det ikke er mulig få tak i disse. Det er registrert avvik på boligen som skulle vært dekket av husbygger/entreprenør men det må tas forbehold om dette og disse avvikene kan måtte påregnes utbedret for egen regning. Anbefaler nærmere og ytterligere undersøkelser. Eier opplyser at det har vært forsøkt kontakte husbygger/entreprenør flere ganger uten hell.

Takstmannen ønsker ikke å trekke frem noen spesielle negative eller positive sider ved eiendommen i et såkalt "sammendrag", da dette i ytterste konsekvens kan føre til at detaljer i rapporten blir oversett. Dersom informasjon om rom eller bygningsdeler er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapporten. Ytterligere opplysninger er også gitt i rapporten.

GENERELT:

- Det er ikke foretatt Radongassmålinger i forbindelse med takseringen.
- Energiberegning er ikke utført av Takseringskontoret Otta.
- Takstmann anbefaler at hele rapport leses grundig, besiktige eiendommen ved visning og gjerne ta med byggfagkyndig på befaring før et evt. eierskifte finner sted.

Enebolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon (takstoler) i tre.
Taktekkingen er av betongtakstein.
Sortlakkert takrenner og nedløp i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon og stående bordkledning som er behandlet.
2-lag isolerglass (dels fast karm).
Hovedør er en hvitmalt tredør med glassfelt av isolerglass.
Kjellerdør er en hvitmalt tredør.
3 stk skyv-verandadører med 2-lag isolerglass.
Terrasser mot sør og vest i god stand, disse er støysikret med skjermvegger av tre og glass.
Det mangler opparbeiding ferdigstillelse av tomt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1 Etg og Kjeller:

Gulv: Laminat.
Vegger: Malte mdf-plater.
Tak: Folierte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, kjeller har støpt plate på grunn.
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ingen dokumentasjon foreligger annet enn at det er opplyst at det er bygget etter Tek17.
Boligen har lakkert/malt tretrapp.
Innvendig har boligen formpresset malte lettdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad kjeller:
Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2017 .
Rommet har baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med vegghengte glassdører.
Det er balansert ventilasjon.

Bad/vaskerom 1etg:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2017 .
Rommet har baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med vegghengte glassdører samt opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2017 .
Rommet har malte mdf-plater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Rommet har stålkum.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

Teknisk rom:

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2017 .
Rommet har malte mdf-plater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt komposittkum el.l.
Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med ventilator over.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og rørskap.
Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, viser til egen dokumentasjon vvs.
Det er avløpsrør av plast.
Bygningen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 200 liter og er av typen OSO.
Sentralstøvsuger.

230 V IT el.anlegg, automatsikringer og skjult installasjon.

Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse.
Det henvises til aut. el.installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.
Elektriske anlegg i vanlige boliger har en forventet levetid på omtrent 30 år.
Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll og at det ut i fra dette ikke kan utelukke skjulte feil eller mangler på anlegget.
Det er kun det stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr.
Kontroll anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.
Viser til egen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

Branntekniske forhold i normal stand.
Boligen har isolert stålpipeline ned til peisovn 1etg.
Peisovn i stue 1 etg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt med tanke på telefarlige masser o.l. i grunn. Drenering fra byggeår som må antas være i bra stand ut i fra alder.

Bygningen har betonggrunnmur, ukjent fundamentering men antar betong her også, viser til egen dokumentasjon på dette. Det er opplyst fra eier og husleverandør at grunnmur er ekstra sikret mot jordtrykk mm.

Forstøtningsmurer er av betong.

Eiendommen ligger i skrånende/bratt terreng.

Bygningen har utvendig vann og avløpsrør av ukjent type.

Offentlig vann/avløp via private stikkledninger, ukjent hvor mye av dette som er nytt etter brann og hvor mye som er av eldre dato.

Dette er en nyoppført bolig etter en boligbrann, tomt mangler det meste av opparbeiding og planering mm. Videre opparbeiding av tomt må påregnes.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	178 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	178 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

ETASJE	Enebolig			SUM
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
1Etasje	91	0	0	91
Kjeller	87	0	0	87
Sum	178	0	0	
Sum BRA	178			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

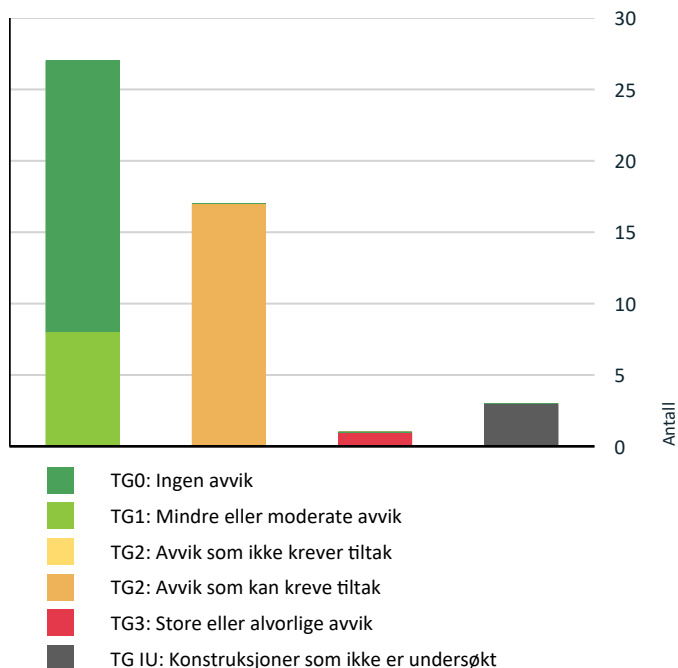
Fremviste tegninger er tilsendt fra kommune, disse er ikke byggestemplet men antar digitalt godkjent i kommunen, anbefaler nærmere undersøkelser ved eierskifte.

Lovlighet og rominndeling er kontrollert etter tilsendte tegninger.

1 års befaring mangler, det er viktig at registrerte avvik blir tatt opp der.

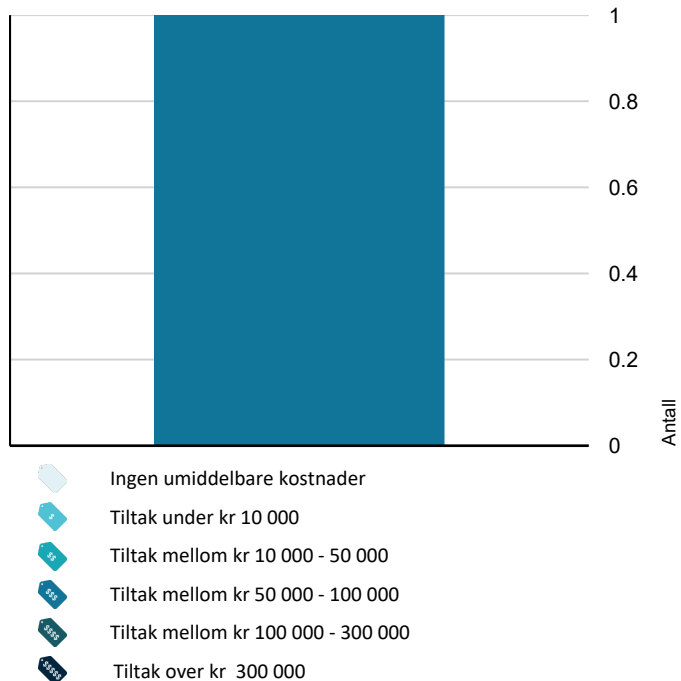
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse på tekniske anlegg, (el-anlegg, rør/sanitæranlegg, ventilasjon og eventuelt andre tekniske anlegg) Her henvises til gjennomgang/vurdering av fagfolk for hver enkelt yrkesgruppe. Det tas generelt forbehold om krav til utbedring av eventuelle mangler etter kontroll av tekniske anlegg samt piper/ildsteder. Kun visuell besiktigelse, fuktsøk på våtrom, overflater gulv målt i hver etg med laser, ingen andre instrumentmålinger er utført. Slitasje og alder på produkt er et symptom som synliggjøres med tilstandsgrad (TG) eller tekst. Normal bruksslitasje bemerkes vanligvis ikke i rapporten. Membraner og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Arealer: For primære og sekundære rom måles bruksarealet på innsiden av omsluttende yttervegger. Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler med TG2 ikke er kostnadsestimert i denne rapporten da det ikke er et forskriftskrav, dette må evt bestilles som et tillegg.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2021

Kommentar
Opplyst av eier.

Standard

Ny bolig med normalt god standard og kvalitet som er bygget etter Tek17.

Vedlikehold

Ny bolig 2021.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik på boligen som var bygget ny i 2021 og at det ikke er foretatt 1-års befarings fra husbygger. Dette er avvik som burde vært rettet av husbygger, anbefaler nærmere kontroll/undersøkelser.

UTVENDIG

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein og taket er besiktiget fra taknivå.

Nedløp og beslag

Sortlakkert takrenner og ned løp i stål.

Stigetrinn er montert. Kunne vært ett eller to avlastningstrinn på samme side som pipen er men det er opp til feier og avgjøre om det er behov for dette. Snøfangere er montert.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og stående bordkledning som er behandlet.

Antar grunning og muligens 1 strøk, slik at siste strøk mangler og anbefales påført innen de første årene etter at trevirke har fått tørket og gått seg til. Enkelte steder mangler all grunning/maling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler mustetting i hushjørner.

Mangler maling (toppstrøk), kun behandlet med grunning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler lokal utbedring.

Bør bemerkes og rettes på av husleverandør ved 1-års befarings.

Tilstandsrapport

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon (takstoler) i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Pga adkomst er det ikke kontrollert om det er lufting langs raft men etter TEK17 skal det være lufting her.

Mangler ventiler i gavlvegger.

Det er viktig at dette utbedres for å ivareta konstruksjonens levetid.



Loft



Loft

! TG 2 Vinduer

2-lag isolerglass (dels fast karm).

Vindu ved spiseplass/kjøkken subber i karm og må justeres.

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Manglende lufting på trevirke mot beslag samt at det mangler fysisk tetting mot enkelte avslutninger i skråender beslag.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Manglende fuktsikring ved beslag.



Manglende lufting på listverk/panel.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Hoveddør er en hvitmalt tredør med glassfelt av isolerglass.

Kjellerdør er en hvitmalt tredør.

3 stk skyv verandadører med 2-lag isolerglass.

Registrert mindre slark i noen håndtak, anbefaler lokal utbedring.

Det ble registrert i karm på balkong skyvedør i kjellerstue.

Skjevheter i utvendig omramming verandadør bod 1etg, anbefaler lokal utbedring.



Hakk i dørkarm.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser mot sør og vest i god stand, disse er støysikret med skjermvegger av tre og glass.

TG 2 Utvendige trapper

Det mangler utvendig trapp/adkomst for område utenfor kjellerdel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utvendig trapp/adkomst for område utenfor kjellerdel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at det etableres sikker adkomst til område utenfor kjeller.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det mangler opparbeiding ferdigstillelse av tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler utvendig adkomst ned til kjellerplan med trapp el.l.

Det er registrert smal gangadkomst fremfor bolig og verandør kjellerplan, viser her til Tek.17.

"Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning.

Gangadkomst for boenhet: Kapittel 8 Opparbeidet uteareal.

§ 8-5. Gangadkomst til bygning med boenhet; (3) Gangadkomster til bygning med krav om tilgjengelig boenhet skal ha fri bredde på minimum 1,6 m. Fri bredde kan være minimum 1,4 m på strekninger inntil 5,0 m."

I tillegg er skråning bratt og det anbefales sikring mot fall her.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Lokal utbedring (påkostninger) må påregnes for å ferdigstille tomt.

Det må gjøres en vurdering på 1 års befarings om leverandør av boligprosjekt har levert ihht Tek.17 her da boligens tomt før brann var opparbeidet med dette.

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte mdf-plater.

Tak: Folierte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

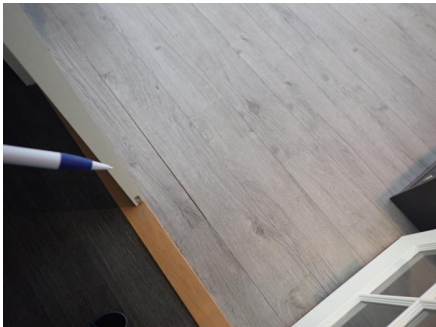
Registrert skjøtesprekk i laminatgulv i stue 1 etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Bør bemerkes og rettes på av husleverandør ved 1-års befarings.



Skjøtesprekk i stuegulv.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag, kjeller har støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Bør bemerkes ved 1-års befarings, og evt. tiltak må vurderes av husleverandør

! TG 1 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ingen dokumentasjon foreligger annet enn at det er opplyst at det er bygget etter Tek17. Egen dokumentasjon på radonsperre anbefales vedlagt ved eierskifte.

Tilstandsrapport



Radonkart

Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes ned til peisovn 1etg.

Peisovn i stue 1 etg.

Tilsyn med fyringsanlegg/ildsted og skorsteiner i boliger skal utføres etter risikovurdering av kommunes brann- eller feievesen, dokumentasjon fra siste tilsyn som ikke bør være eldre en fire år anbefales at framlegges/vedlegges denne rapport eller nytt tilsyn utføres før eierskifte.

Rom Under Terreng

Gulv: Laminat.

Vegger: Malte mdf-plater.

Tak: Folierte plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noa ufagmessig listing samt at en list er løs.

Det er glippe mellom gulv og gulvlist enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

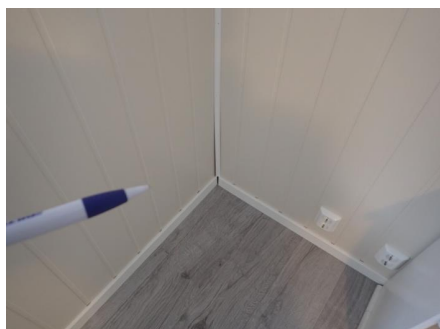
Tilstandsrapport



Glippe mellom gulv og gulvlist.



Ikke fagmessig listing.



Løs hjørnelist.

TG 0 Innvendige trapper

Boligen har lakket/malt tretrapp.

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen formpresset malte lettdører.

VÅTROM

1ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2017 .

Det er fremvist noe dokumentasjon av våtrom.

Anbefaler at all dokumentasjon legges frem ved eierskifte.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert avvik på fall som ikke er levert/bygget etter prosjekterte tegninger samt ikke etter TEK17.

1ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Rommet har baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Tilstandsrapport

1ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Bør bemerkes og rettes på av husleverandør ved 1-års befarings.

Det gjøres oppmerksom på at det under "Uavhengig kontroll" ikke er registrert avvik på fall !

1ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Anbefaler all dokumentasjon av våtrom fremlegges ved eierskifte.

1ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med vegghengte glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene, våtrommet er godkjent gjennom uavhengig kontroll og det må antas at lekkasjesikring da er ivarettatt, dokumentasjon på dette anbefales fremlagt ved eierskifte.

1ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann.

1ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2017 .

Det er fremvist noe dokumentasjon av våtrom.

Anbefaler at all dokumentasjon legges frem ved eierskifte.

Det gjøres oppmerksom på at det er registrert avvik på fall som ikke er levert/bygget etter prosjekterte tegninger samt ikke etter TEK17.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Rommet har baderomsplater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Pga glass fra dusjdør ble ikke gulv nærmere inspisert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Gulv må kontrolleres nærmere etter at man får ryddet opp glass, fare for skader på belegg. Bør bemerkes og rettes på av husleverandør ved 1-års befarings.

KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Anbefaler all dokumentasjon av våtrom fremlegges ved eierskifte.

KJELLER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med vegghengte glassdører.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner, våtrommet er godkjent gjennom uavhengig kontroll og det må antas at lekkasjesikring da er ivarettatt, dokumentasjon på dette anbefales fremlagt ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

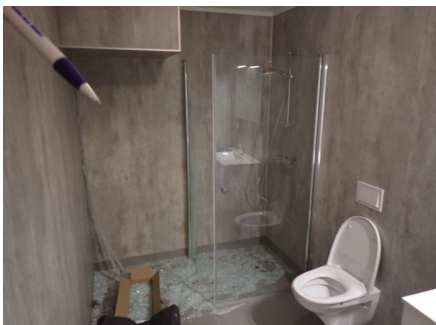
- Det er avvik:

Dusjdør var knust (eksplodert) på befaringdag og gulv var tildekket av glass, ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av dusjdør må påregnes.



Knust dusjdør.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.
Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann.

KJELLER > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tiltanden i nærheten av området der målingen er utført.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2017 .
Det er fremvist noe dokumentasjon av våtrom.
Anbefaler at all dokumentasjon legges frem ved eierskifte.
Det gjøres oppmerksom på at det er registrert avvik på fall som ikke er levert/bygget etter prosjekterte tegninger.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Rommet har malte mdf-plater på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Fuktsikring i våtsone rundt stålkum er ikke ivaretatt.
Bør bemerkes og rettes på av husleverandør ved 1-års befarings.



Uegnede materialer i våtsone.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Bør bemerkes og rettes på av husleverandør ved 1-års befarings.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .
Anbefaler all dokumentasjon av våtrom fremlegges ved eierskifte.

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har stålkum.

KJELLER > VASKEROM

! TG 0 Ventilasjon

Avtrekk tilknyttet balansert ventilasjon og spalte for tilstrømming av tilluft under dør.
Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann.

KJELLER > VASKEROM

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

KJØKKEN

1ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt komposittkum el.l.
Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med ventilator over.

Der er opplyst fra eier at komfyrvakt slår ut sikring og må undersøkes nærmere.
Fuktsikring (følere) under kjøkkenbenk og gulv ved rør til utekran i bod rom ved siden av fungerer ikke i flg eier, anbefaler nærmere undersøkelser.

1ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og rørskap.
Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.
Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, viser til egen dokumentasjon vvs.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke vvs-fagmann.

! TG 0 Ventilasjon

Bygningen har balansert ventilasjon.
Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke fagmann på dette området, viser til egen dokumentasjon på dette, her vil det også stå mer om service og intervall på filterskifte.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 200 liter og er av typen OSO.

! TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger.
Visuell kontroll, undertegnede takstmann er ikke fagmann på dette området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst fra eier at støvsuger har vært noe ustabil siden overtakelse av boligen og trenger service.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør bemerkes og rettes på av husleverandør ved 1-års befaring.
Utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

! TG 1U Elektrisk anlegg

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

230 V IT el.anlegg, automatsikringer og skjult installasjon.

Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå av undertegnede da dette krever egen kompetanse.

Det henvises til aut. el.installatør dersom det ønskes ytterligere undersøkelser.

Elektriske anlegg i vanlige boliger har en forventet levetid på omtrent 30 år.

Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll og at det ut i fra dette ikke kan utelukke skjulte feil eller mangler på anlegget.

Det er kun det stedlige el-tilsyn som kan godkjenne el-anlegg og fastmontert utstyr.

Kontroll anbefales ved eierskifte eller at det legges fram dokumentasjon fra siste kontroll som må være av nyere dato.

Viser til egen dokumentasjon på elektrisk anlegg.

! TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Branntekniske forhold i normal stand.

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 Ikke funksjonsprøvd.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt med tanke på telefarlige masser o.l. i grunn.

! TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår som må antas være i bra stand ut i fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ufagmessig avslutning på grunnmursplast enkelte steder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør bemerkes og rettes på av husleverandør ved 1-års befaring. Utbedring må påregnes.



Manglende finish på grunnmursplast.



Manglende finish på grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, ukjent fundamentering men antar betong her også, viser til egen dokumentasjon på dette. Det er opplyst fra eier og husleverandør at grunnmur er ekstra sikret mot jordtrykk mm.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong. I tilknytning til boligen er det nye murer både på nord og sør side, disse virker være i god stand, TG0. Forstøtningsmurer mot vei har noen riss/sprekker som antas stamme fra jordtrykk, TG2.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker/deformasjon som gir grunn til å overvåke konstruksjonen.

Det er registrert riss/sprekker i mur mot vei ovenfor som er antas stamme fra jordtrykk.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Fungerer med dagens tilstand, overvåk mur, ved forandringer må det vurderes av fagfolk om det er behov for ytterligere tiltak.



Støttemur overside



Støttemur overside

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende/brat terreng.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdet på utvendig terreng anbefales endret.

Bør bemerkes og rettes på av husleverandør som også er ansvarlig for dette ved 1-års befaring da det ikke er levert ihht TEK17.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Terrenget heller mot bygningens overside.

! TG 1U Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig vann og avløpsrør av ukjent type.

Offentlig vann/avløp via private stikkledninger, ukjent hvor mye av dette som er nytt etter brann og hvor mye som er av eldre dato.

Undertegnede takstmann er ikke fagmann på vvs så kun visuell kontroll er foretatt.

Vann og avløpsrør fungerer ved tappetest, nærmere tilstand må evt vurderes av vvs-fagmann eller at det legges frem dokumentasjon på anlegget.

Det er vanskelig sette TG på dette da alder er ukjent og det settes dermed TGIU.

! TG 2 Andre tomteforhold

Dette er en nyoppført bolig etter en boligbrann, tomt mangler det meste av opparbeiding og planering mm.

Videre opparbeiding av tomt må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Liten/små gangadkomst på nedsiden av bolig og fare for fallskader.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning.

Gangadkomst for boenhet: Kapittel 8 Opparbeidet uteareal

§ 8-5. Gangadkomst til bygning med boenhet; (3) Gangadkomster til bygning med krav om tilgjengelig boenhet skal ha fri bredde på minimum 1,6 m. Fri bredde kan være minimum 1,4 m på strekninger inntil 5,0 m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring/sikring anbefales.

Bør bemerkes og rettes på av husleverandør ved 1-års befaring da det ikke er levert ihht. TEK17.

Tilstandsrapport



Usikret terreng nedside bolig.



Usikret terreng nedside bolig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

178 m²/178 m²

Enebolig: Hall m/trapp, Bad/vaskerom, 2 Gang, 3 Soverom, Stue/kjøkken, 2 Bod, Kjellerstue, Bad, Vaskerom, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 250 000

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 3 950 000

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

3 250 000

Konklusjon markedsverdi

3 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Enebolig fra 2021 fint beliggende etter Sinclairvegen ca. 2 km sør for Otta sentrum i Sel kommune.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (opplyst av eier)	Kr.	26 615
Forsikring (opplyst av eier)	Kr.	3 642
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 700 000
------------------------------------	------------	------------------

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 markestilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	240 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	240 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 950 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1Etasje	91			91	32	
Kjeller	87			87		
SUM	178				32	
SUM BRA	178					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1Etasje	Hall m/trapp , Bad/vaskerom , Gang/garderobe, Soverom , Stue/kjøkken , Bod		
Kjeller	Gang , Kjellerstue , Soverom , Soverom , Bad , Vaskerom , Teknisk rom , Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremviste tegninger er tilsendt fra kommune, disse er ikke byggestemplet men antar digitalt godkjent i kommunen, anbefaler nærmere undersøkelser ved eierskifte.
Lovlighet og rominndeling er kontrollert etter tilsendte tegninger.
1 års befaring mangler, det er viktig at registrerte avvik blir tatt opp der.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bolig er ny fra 2021, bygget opp igjen etter boligbrann.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	162	16

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.12.2023	Geir Høglien Sørbråten	Takstingeniør
	Stig Pettersen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	226	21		0	716.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sinclairvegen 31

Hjemmelshaver

Pettersen Stig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nyoppført enebolig fint beliggende ved etter Sinclairvegen 31 ca. 2 km sør for Otta sentrum i Sel kommune. Omkringliggende eiendommer er boliger.

Gangavstand til alle sentrumsfunksjoner som butikker, helsehus, rådhus, togstasjon, idrettshall, skole og barnehage.

Fin solgang og flott utsikt fra eiendommen da den ligger noe opp i høyden.

Eiendommen er et flott utgangspunkt for naturopplevelser både sommer og vinter med kort veg til fjellet og Rondane nasjonalpark.

E6 passerer like nedenfor eiendommen så noe støy fra denne må kunne påregnes.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Viser til reguleringsplan og kommuneplan som ligger på hjemmesiden til Sel kommune, disse anbefales leses igjennom ved eierskifte.

Eiendommen ligger i skredsone samt støysone i hht kommunekart, se egen dokumentasjon på dette på kommunens hjemmesider.

Om tomten

Dels bratt tomt som er opparbeidet med noe flater på overside av boligen, Det er flere forstøtningsmurerer i betong her.

Dette er en nyoppført bolig etter en boligbrann, tomt mangler det meste av opparbeiding og planering mm.

Videre opparbeiding av tomt må påregnes.

Tinglyste/andre forhold

Se vedlagt utskrift fra Grunnboken av 23.05.2022, servitutter og heftelser på eiendommen er ikke kontrollert.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger avvik på boligen som var bygget ny i 2021 og at det ikke er foretatt 1-års befaring fra husbygger.

Dette er avvik som burde vært rettet av husbygger, anbefaler nærmere kontroll/undersøkelser.

Siste hjemmelsovergang

År

2014

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	25049493	Fullverdi		3 642
Kommentar				
Opplysninger gitt av hjemmelshaver.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	04.12.2023	Innhentet	Gjennomgått	1	Nei
Skjøte			Ikke vist	0	Nei
Tegninger	30.01.2022	Ikke byggestemplet.	Fremvist	2	Nei
Egenerklæring	22.12.2023	Norsk Takst	Fremvist	10	Ja
Brukstillat./ferdigatt.	08.07.2021		Fremvist	0	Nei
Målebrev	13.12.1993		Fremvist	2	Nei
Grunnbokutskrift	18.12.2023	Innhentet	Gjennomgått	2	Ja
Reguleringsplaner		Finnes i kommunens hjemmesider	Ikke vist	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 dampspærren 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 tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EH2657>

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