

Tilstandsrapport



Enebolig



Kapellvegen 14, 2670 OTTA



SEL kommune



gnr. 308, bnr. 100

Markedsverdi

3 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m² BRA-i: 225 m²



Befaringsdato: 26.02.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 20314-1390

Referansenummer: HE2411

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Romslo Traasdahl

Vår ref: Ole Romslo
Traasdahl



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Traasdahl Takst & Consulting AS

Takseringsfirma



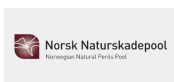
Rapportansvarlig

Ole Romslo Traasdahl

Uavhengig Takstingeniør

ole.traa@gmail.com

917 07 477



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

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 strakstiltak 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er et tvangssalg.

Det foreligger derfor minimalt med opplysninger om objektet. Kun takstmannens egne visuelle observasjoner fra befaringsdagen.

I tillegg er det innhentet litt informasjon fra kommunens arkiv angående eiendommen.

Fuktsøk er foretatt med TRAMEX, elektronisk fuktsøker. Krysslaser er benyttet til å måle fall, eller høydeavvik i boligen. Utvendig kledning og tetting mot gnagere er foretatt med tilfeldige stikkprøver rundt yttervegger på boligen.

Eier har ikke vært tilgjengelig, og dermed ikke bidratt med opplysninger i saken. Informasjon er hentet fra diverse nettsteder, Sel kommunes bygge-mappe, samt etter takstmannens egne visuelle observasjoner gjort på stedet.

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

Jeg anbefaler at hele rapporten leses grundig, og besiktige eiendommen grundig, gjerne sammen med en bygningskyndig før et ev. eierskifte finner sted.

Enebolig - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget kun fra bakkenivå, på grunn av is og snø. Takrenner og nedløp er av metall.

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Blindloft uten inspeksjonsmuligheter i møne.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt i dørbildet.

Veranda i 2.etg utenfor stort soverom. Markterrasse utenfor stue i 1. etg..

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malte MDF-plater. Himling av malt MDF-panel.

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etg er av trebjelkelag i A-takstolene.

Ellers har 1.etg støpt pusset plate mot grunnen.

Ingen opplysninger om det finnes radonsperre (pga tvangssalg). Krav til radonsperre i nye bygg kom 1.juli i 2010.

Boligen har elementpipe, 2 peis-ovner og sotluke/feieluke. Pipestokk og brannmur i 1.etg er kledt med skiferplater. Ingen opplysninger om pålegg på anlegget.

Boligen har trapp med trinn av eik, og malt rekkverk.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Justering av dører må påregnes av og til (hengslar og låsekasser)

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Himlinger av MDF-panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via flat dørterskel.
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg, og eier var ikke tilstede for å samtykke til dette.

Bad 2.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Himling av MDF-panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Badet i 2. etg har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg, og eier var ikke tilstede for å samtykke til dette.

Vaskerom 1.etg:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Himling av MDF-panel.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har vaskemaskin, stålvaske, sentralstøvsuger, installasjoner for vannbåren varme, stoppekran og sikringskapp.
Det er balansert ventilasjon. Tilluft via terskel.
Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg, og eier var ikke tilstede for å samtykke til dette.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Fra byggeår. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, oppvask-kum, platetopp, micro og

Beskrivelse av eiendommen

stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bra med både benke- og skaplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De står åpent til på teknisk rom / vaskerom.

Det er avløpsrør av plast i bygningen.

Boligen har balansert ventilasjon via Flexit SL4R luftbehandlingsaggregat med høyeffektiv roterende varmegjenvinner.

Kapasitet ca 400 m³/h. Passer for større leiligheter, småhus og eneboliger. Kan monteres stående eller liggende.

Dobbeltmantlet bereder OSO Kombi EP 400.

Volum 287/93 liter. Både for oppvarming av boligen og til forbruksvann.

Styring via flere kurser og termostater.

Mer utfyllende vurdering utover ren visuell kontroll av anlegget må gjøres av fagkyndig rørlegger

Boligen har vannbåren varme.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Skjult installasjon, fra byggeår.

Brannslukkeutstyr og røykvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn der boligen står.

Dreneringen (om slik finnes) er fra 2010.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Uvisst om det finnes såle eller såle-elementer under ringmuren.

Ingen dokumentasjon finnes for dette.

Svakt hellende tomt. Tomten var snødekt på befaringsdagen.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke kontrollert på befaringen. Alder tilsier at det fortsatt er bra levetid igjen på anlegget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	272 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	225 m ²
Totalpris	3 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Små areal-avvik. Tegninger tar ikke med areal av sjakter og innvendige vegger innvendige vegger. Dette er medtatt i arealene i taksten.

Rom navn på tegning stemmer ikke med dagens bruk av rom. Soverom i 1. etg er i dag treningsrom. Arb.rom og stue i 2. etg er i dag tatt i bruk som soverom.

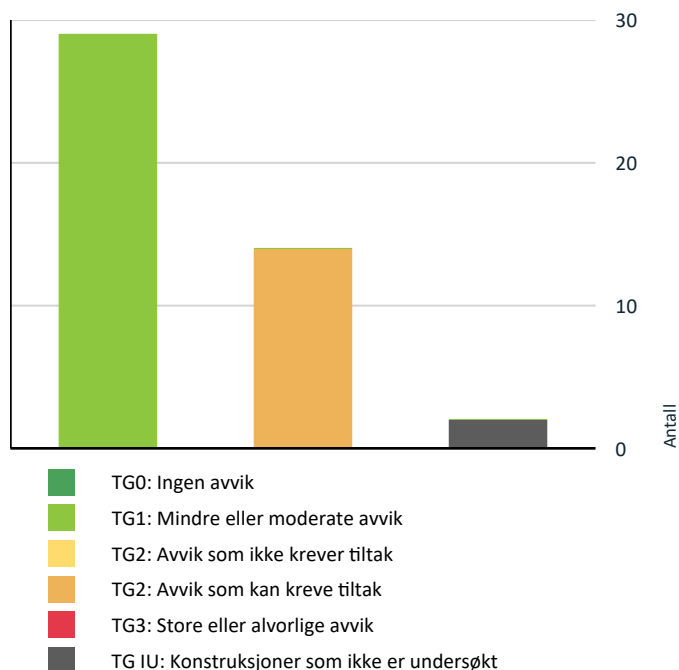
Dobbel Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Arealforskjell fra tegninger til faktisk utførelse.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er et tvangssalg, og det foreligger derfor minimalt med opplysninger om eiendommen. Dette gjør at taksten kan bli litt mangelfull.

Takstmannen har ikke hatt kontakt med nåværende eier, og taksten baserer seg derfor kun på visuell befaring, opplysninger fra Sel kommune og Eiendomsverdi/grunnbok.

Takstmannen forutsetter at tilstandsrapporten blir lest nøye gjennom, og vurdert fortløpende under befaring. Gjerne sammen med en bygningskyndig person.

Selv om målinger og kontroller er foretatt kan det likevel være områder i boligen som ikke fysisk kan kontrolleres uten å foreta riving.

I slike områder KAN skjulte feil og mangler forekomme.

Bygningen er 15 år, og dette medfører at bygningsdeler begynner å nærme seg normal forventet levetid. Noe oppgradering eller utskifting av disse må derfor påregnes fremover.

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. Utvendige ledningsnett er ikke undersøkt da dette krever fysiske inngrep. Eventuelle opplysninger om slike er eiers egen opplysning.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / teknisk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom / teknisk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Fra Eiendomsverdi og ferdigattest
16.12.2010.

Anvendelse
Bolighus for familien

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Litt slitasje begynner likevel å synes.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå på grunn av is og snø.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Nedløpsrør går til grunnen rundt huset.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Manglende bortledning av vann fra nedløpsrør kan føre til skade på grunnmur/fundamenter.

Tiltak for å lede vann bort fra murene bør gjøres.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Kontroll av kledning og musesperre er kun foretatt ved tilfeldige stikk kontroller langs yttervegger.

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er av A-takstoler i tre.
Blindloft i møne, uten inspeksjonsmuligheter

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Garanti på isolerglass er overskredet. (5-10 år) Punktering og utettheter kan derfor plutselig forekomme.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vinduer fungerer greit, vurdert opp mot alder og normal levetid.
Vinduer og lukkemekanismer er kontrollert ved stikkprøver på enkelte vinduer.

Isolerglass har en normal garantitid på 5 til 10 år. På eldre isolerglass enn 10 år kan punktering og utettheter forekomme selv om det ikke er nevnt i denne rapport. Normal aldrings-slitasje, vinduer er funksjonsprøvd via stikkprøver

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt i dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Glippe i gummlist, øvre hjørne.

Konsekvens/tiltak

• Dører må justeres.

Tetningslist på dørblad må enten justeres eller skiftes ut med ny.
Utettheter fører til varmelekkasje fra inneluften, og dermed litt energitap.

! TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i 2.etg utenfor stort soverom. Markterrasse utenfor stue i 1. etg..

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNENDIG

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har malte MDF-plater. Himling av malt MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Synlige glipper av varierende størrelser i enkelte hjørner og ved taklister. Oppsvulming av overgangslist på badrom i 2.etg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater og glipper bør gås over og utbedres/fuges. Overgangslist bør skiftes ut med ny.

Det aller meste er rent kosmetisk, og må derfor vurderes som utsatt vanlig vedlikehold.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etg er av trebjelkelag i A-takstolene. Ellers har 1. etg støpt pusset plate mot grunnen.

! TG IU Radon

Ingen opplysninger om dette pga tvangssalg.
Krav til radonsperre i nye bygg kom 1.juli i 2010.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, 2 peis-ovner og sotluke/feieluke. Pipestokk og brannmur er kledd med skiferplater.

Ingen opplysninger om pålegg på anlegget.

! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har trapp med trinn av eik, og malt rekkverk.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Justering av dører må påregnes av og til (hengslar og låsekasser)

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift for bad i 1.etg er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har badersplater. Himlinger av MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler bunnlist under våtromsplatene utenfor våtsonen. Også noe ujevn tetting med elastisk fugemasse i overgang bunnlist og plate, samt i overgang oppkantflis til badersplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales å gå over overgang, da spesielt i våtsoner, med mere tettemasse. Dette for å forhindre at vann kan trenge inn bak platene. En utskifting må forventes om ikke så lang tid. Det anbefales å følge nøye med på eventuell oppsvulming i plateskjøter og nedkant plater i dusjsonen.

Ved en fremtidig oppgradering av rommet må nye plater monteres på riktig måte med både bunn- og hjørnelister i henhold til monteringsanvisning.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall til sluk på kun 10mm. Dagens krav er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Fall er under krav i TEK-10, men vann vil likevel renne til sluk.

Ved en fremtidig renovering av baderommet bør fall utbedres til dagens krav til dette.

Konsekvens av for lite fall ved en vannlekkasje er at vann kan trenge videre ut til tilstøtende rom og forårsake skade på disse.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Gjelder sluk under badekar. Front lot seg ikke demontere på befaringsdagen, slik at sluken ikke ble sjekket, kun via kamera. Sluk i dusjsonen var ok for kontroll og inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sluk under badekar må renses. Tetter sluken vil vann renne frem og ut på gulvet.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via flat dørterskel.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg, og eier var ikke tilstede for å samtykke til dette.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

Generell

Aktuell byggeforskrift for vaskerom er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Himling av ferdigmalt MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Mangler bunnlist i underkant av plater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket. Platene går ned over oppkanten slik at eventuelt vannsøl vil dryppe ned til flislagt gulv. Men ved en fremtidig oppgradering av rommet anbefales det å få montert bunnlist ut fra leverandørens monteringsanvisning.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Fallhøyde til sluk på selve gulvet ble målt til 10mm. Dørstokk var dekket med feilist slik at det ikke lot seg gjøre å se om membran var trekt høyere opp her. I såfall er fallet større.
- Rommet fungerer likevel med dette avviket
- Dørister og utforing har skade etter vannopptrekk. Disse anbefales skoffet og monteres med klaring mot gulvet for å forhindre fremtidig vannopptrekk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dørister og utforinger bør skiftes ut med nye, som monteres med klaring mot flisgulvet. Dette vil da kunne forhindre fremtidige skader pga vannoppsug fra gulvet.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsuk og smøremembran med ukjent utførelse.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Stålkum finnes også i rommet.
Sentralstøvsuger og anlegg for vannbåren varme og forbruksvann.
Stoppekran.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM / TEKNISK

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg, og eier var ikke tilstede for å samtykke til dette.

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift for bad i 2.etg er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Himling av MDF-panel.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Overflaten har fuktskade

Synlig riss i plateskjøt i dusjsonen. Mindre utslag ved fuktsøk nederst på platene i dusjhjørnet.
Skade på overgangslister i himling.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

Tilstandsrapport

Det anbefales å følge med på platene i dusjsonen. En utskifting kan bli nødvendig i nær fremtid.

Overgangslist i himling bør skiftes ut med ny.

Utetthet i plateskjøter i dusjsoner kan føre til mugg og råteskader i bakenforliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 22 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Påvist fall er 22 mm. Dagens krav er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Lekkasjevann vil uansett renne mot sluken. Badet fungerer med dette lille avviket

Ved en fremtidig renovering kan det være lurt å trekke vinylbelegget opp til topp dørterskel. Da vil en få ytterligere 1-1,5 cm fall til sluk.

Det er da viktig at dette også blir gjort bak utforing og dørlist.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet i 2. etg har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Tilluft via terskel.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er et tvangssalg, og eier var ikke tilstede for å samtykke til dette.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De står åpent til på teknisk rom / vaskerom.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i bygningen.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon via Flexit SL4R luftbehandlingsaggregat med høyeffektiv roterende varmegjenvinner.

Kapasitet ca 400 m3/h. Passer for større leiligheter, småhus og eneboliger. Kan monteres stående eller liggende.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Dobbeltmantlet bereder OSO Kombi EP 400.

Volum 287/93 liter. Både for oppvarming av boligen og til forbruksvann.

Styring via flere kurser og termostater.

Mer utfyllende vurdering utover ren visuell kontroll av anlegget må gjøres av fagkyndig rørlegger

! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er av type OSO Kombi EP 400

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Skjult installasjon, fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010 Når boligen ble bygget
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?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

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?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved et eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget blir kontrollert av fagkyndig håndverker. Dette gir ekstra trygghet både for selger og kjøper.

Generell kommentar

TG er satt på anlegget ut fra alder. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll og at det ut fra dette ikke kan utelukke skjulte feil og mangler på anlegget. Jeg som takstmann er ikke fagkyndig person til å vurdere elektriske anlegg. Jeg anbefaler derfor at anlegget blir vurdert av en elektriker, slik at eventuelle feil eller mangler kan bli avdekket.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Brannslukkeutstyr og røykvarslere

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?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn der boligen står.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen (om slik finnes) er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Boligen er oppført med ringmurselementer mot grunnen. Disse har vanligvis ikke behov for grunnmursplast, da det ikke er kjeller innenfor som skal beskyttes. Drenering rundt ringmurene er likevel nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser om det finnes drenering rundt ringmurer bør gjøres når det blir frostfritt og muligheter for å sjekke dette.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Uvisst om det finnes såle eller såleelementer under ringmuren.
Ingen dokumentasjon finnes for dette.

TG 2 Terrengforhold

Svakt hellende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Ganske flatt på øversiden av boligen. Dammer med vann var synlig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved en utskifting av drenering/grunnmursplast bør terrenget justeres slik at det blir fall bort fra murene.

Kommer vann inn under fundamenter kan dette føre til utvasking av grunnen, og setninger i mur/plate kan oppstå.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2010. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2010. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendig vann og avløpsledninger er ikke kontrollert på befaringen. Alder tilsier at det fortsatt er bra levetid igjen på anlegget.

Bygninger på eiendommen

Dobbel Garasje



Anvendelse

Bilgarasje/lagringsplass

Byggeår

2012

Kommentar

Fre ferdigattest datert 02.11.2012

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Garasje oppført på støpt plate av betong mot grunnen, og oppkant av støpt forskalingsblokk.

Overbygg i 1,5 etg (garasjedel og loftsetasje) i bindingsverk.

Kledt med liggende kledning utvendig. Tak tekket med betongtakstein.

Renner og nedløpsrør i sort stål.

Dobbel leddport med motorstyring, og separat gangdør. 4 garasjevinduer.

Innvendig er vegger kledt med rupanel. Det antas å være isolasjon i vegger og himling.

Noe vanninntrengning fra utvendig via gulv/oppkant inne i garasjen.

Generelt sett normalt vedlikeholdt garasje med plass til 2 biler.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

225 m²/225 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Gang, Trimrom, Kontor, 2 Bad, Vaskerom, Trapperom, Bod, 3 Soverom

Andre bygg: Dobbel Garasje
Bruksareal andre bygg: 47 m²

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, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 050 000

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 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, samt takstmannens egen erfaring fra området. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen litt usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kolomovegen 7 ,2670 OTTA 112 m ² 2001 3 sov	27-09-2020	1 950 000	2 200 000		2 200 000	19 643
2 Kapellvegen 15 ,2670 OTTA 114 m ² 2002 3 sov	05-05-2016	1 790 000	1 750 000		1 750 000	15 351
3 Kolomovegen 2 ,2670 OTTA 151 m ² 1987 3 sov	07-05-2024	1 800 000	2 000 000		2 000 000	13 245
4 Grendevegen 7 ,2670 OTTA 128 m ² 1953 3 sov	29-07-2020	1 400 000	1 400 000		1 400 000	10 938
5 Skulebakken 14 ,2670 OTTA 145 m ² 1972 3 sov	01-06-2021	1 690 000	1 550 000		1 550 000	10 690
6 Grendevegen 10 ,2670 OTTA 148 m ² 1919 4 sov	28-01-2021	1 600 000	1 500 000		1 500 000	10 135
7 Grendevegen 6 ,2670 OTTA 197 m ² 1962 4 sov	28-05-2019	1 490 000	1 550 000		1 550 000	7 868

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

Årlige kostnader er kun stipulert av takstmannen. Kr. 50 000
Tallene blir derfor kun omtrentlige.
Mer opplysninger kan innhentes hos Sel kommune.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 450 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 050 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 400 000
-------------------------------------	------------	------------------

Dobbel Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
--	-----	-----------

Sum teknisk verdi - Dobbel Garasje	Kr.	440 000
---	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 840 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	220 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	220 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggtetnisk 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	136			136	42		136
2. Etasje	89			89	9	47	136
SUM	225				51	47	272
SUM BRA	225						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Gang, Trimrom, Kontor, Bad, Vaskerom / teknisk		
2. Etasje	Trapperom, Bad, Bod, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

ALH er arealer som ikke er målbare samt kneloft.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Skråtak og arker/kneloft kan gi ubetydelige arealavvik.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Små areal-avvik. Tegninger tar ikke med areal av sjakter og innvendige vegger innvendige vegger. Dette er medtatt i arealene i taksten.

Rom navn på tegning stemmer ikke med dagens bruk av rom.

Soverom i 1. etg er i dag treningsrom. Arb.rom og stue i 2. etg er i dag tatt i bruk som soverom.

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Dette er et tvangssalg, så ingen opplysninger foreligger om det eventuelt er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 år.

Dobbel Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Kommentar

På tegninger er arealer 39 m2. Oppmålte arealer på stedet er 47 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Arealforskjell fra tegninger til faktisk utførelse.

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?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	219	6
Dobbel Garasje	0	47

Kommentar

Enebolig S-rom er teknisk rom i 2. etg.

Dobbel Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Ole Romslo Traasdahl	Takstingeniør
	Advokatene i Vågå, v/Anders Gustav Bjørnsen Namsmannen	Rekvirent
	Ivar Flagestad	Fotograf

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3437 SEL	308	100		0	1052 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kapellvegen 14

Hjemmelshaver

Bakken Anne Kari Vangen, Bakken Rune Plassen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et boligfelt på Sjoa, i Sel kommune.
Et lite og rolig byggefelt, litt tilbaketrukket fra E6.
Gangavstand til nærbutikk, bensinstasjon, grendehus og kapell.
Ca 12 km til kommunesenteret Otta.
Ca 20 km til tettstedet Vinstra.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Ta av E6 ved Sjoa Mat og Bensin og følg Fv 402 til 1. avkjørsel på venstre side.
Sving inn på Kapellvegen og følg denne videre på første sving til høyre. Da ligger eiendommen som hus nr 2 på venstre side etter å ha passert kapellet.
Godt merket med nr 14 på veggen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Reguleringsplan for Sjoa.

Om tomten

Tilnærmet flat tomt.
Tomten var snødekket på befaringsdagen.
Inngjerdet med stakittgjerde og grind.

Tinglyste/andre forhold

Ferdigattest utstedt 16.12.2010.
Eiendommen har flere heftelser i grunnboka.
Dette er et tvangssalg. Minimalt med opplysninger er derfor innhentet om eiendommen.
Ingen opplysninger fra nåværende eier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
7 000	2010	Antas å være tomtepris

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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 innsiden 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/HE2411>

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