

ADVOKATENE NOTODDEN

VEIDING, FRISAK OG SLETTEBØ

Kontorfellesskap
Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Notodden, 12.02.2026

SALGSOPPGAVE

TVANGSSALG



Gausetvegen 94, 3656 Atrå

ADVOKAT FRISAK WALLIN AS
Driftskonto 2480.19.74194
Org.nr 927 213 990 – MVA
frisak@advokatene-notodden.no

ADVOKATFIRMAET SLETTEBØ AS
Driftskonto 1506.32.59249
Org.nr. 924 301 767 – MVA
slettebo@advokatene-notodden.no

Telegata 4B • Postboks 146, 3672 Notodden • Telefon 35 02 90 30 • Telefaks 35 02 90 31

post@advokatene-notodden.no
www.advokatene-notodden.no

1. Hva salget omfatter

Denne salgsoppgaven gjelder boligeiendommen gnr. 69, bnr. 6 i Tinn kommune.

Hjemmelshaver til eiendommen er Håvard Myran.

Grunnlaget for tvangssalget er begjæring om tvangssalg fra Danske Bank AB NUF.

Det vises til kopi av utskrift fra grunnboken, se **vedlegg nr. 2**.

Undertegnede advokat Silje Frisak Wallin er oppnevnt av Øvre Telemark tingrett som medhjelper for gjennomføringen av tvangssalget. Det er tingretten som tar endelig stilling til om inngitt bud skal godtas (stadfestes). Av hensyn til total saksbehandlingstid må alle bud ved tvangssalg være gjeldende i seks (6) uker.

2. Nærmere om eiendommen



Eiendommen ligger ved Gausetvegen i Atrå i Tinn. Gausetvegen fører videre mot fjellet, hvor man kan kjøre videre på den sommeråpne Kalhovdvegen som går via Kalhovd til taubanen ved Gvæpseborg. Denne fjellveien fungerer som inngangsport til Hardangervidda.

Fra eiendommen er det kort vei til dagligvarebutikk med postkontor, samt barne- og ungdomsskole og barnehage. Fra eiendommen og til Rjukan sentrum tar det ca. 25-30

minutter å kjøre.

Eiendommen har sol hele året. Tomten er eiendomstomt på 1430 kvm.

Tomtegrensene som er lagt inn i matrikkelen stemmer ikke med skylddelingsforretningen som er tinglyst.

Bolighuset er bygget i 1914 og senere renovert/bygget ut ca. 1980. Boligens standard er fra starten av 80-tallet og trenger oppgraderinger for å tilfredsstille dagens standard. Byggeåret er basert på antakelser.

Eneboligen inneholder kjøkken, stue, innganger, 2 soverom samt et oppholdsrom. Oppholdsrommet kan benyttes som soverom, men fungerer også som gjennomgang til soverom 2.

Kjeller: Kjellerrom/ bod. Areal ikke oppgittgrunnet lav takhøyde. Gulvareal er ca. 15 kvm.

Vannpumpe med trykktank og varmtvannsbereder på 200 liter i kjelleren.

Innvendige vannledninger av kobber og avløpsrør i plast.

Det blir hentet vann fra bekk på andre siden av Gausetvegen(brønn på naboeiendommen, ikke borebrønn). I huset står det vannpumpe i krypkjeller. Avløp til septiktank i hagen med overløp til grøft.

1. etasje: 74 kvm Første etasje består av inngang tilbygg, VF (ved gammel hovedinngang), kjøkken, stue, bad og toalettrom.



Kjøkken innredning med glatte fronter, laminat benkplate og kjøkkenventillator med avtrekk ut.

Bad med badekar og servantskap med porselensvask, og naturlig lufting. Delvis opplegg til vaskemaskin.

Toalettrom i forbindelse med bad/vaskerom bestående av toalett og vask. Naturlig lufting.

2. etasje: 48 kvm 3 soverom. Sikringsskap i gang i 2. etasje.

Gulvet i kjelleren er av betong, og veggene av natursteinsmur. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det mangler fuktsperre på bakken.

Bygget er tekket med stål/aluminiumsplater. Takrenner og nedløpsrør i plast.

Huset har stående kledning. På tilbygget er ytterveggene i bindingsverk fra ca. 1980. 2 vedovner i bygningen tilknyttet mursteinspipe. Oppdatert tilstand på dette er ikke kjent.

Gulvene er tekket med belegg, og veggene har trefiberplater, tapet eller panel. På bad/vaskerom er det våtromsplater. Taket i kjøkkenet har himlingsplater, malte plater i gangen, og ellers malt panel. I loftsetasjen er det belegg gulvet i to soverom og furugulv i ett

soverom. Panel på veggene i gangen og to soverom, hvorav ett er malt, og trefiberplater på soverom nr. 3. Panel i taket i gangen og to soverom, hvorav etter er malt, og himlingsplater i ett soverom.



Uthuset antas bygget i 1915 og har gjennomgående lav standard.
 Avdelt med garasje og et innredet rom i 1. etasje, samt et lagerloft.
 Bygget er kledd utvendig med låvekledning og taket er tekket med stålplater.

Uthuset til boligeiendommen ligger ikke innenfor grensene til gnr. 69 bnr. 6. Tidligere eier av gnr. 69 bnr. 6 har inngått avtale med eier av gnr. 69 bnr. 1 om kjøp av tilleggsareal slik at også tomten rundt uthuset blir innlemmet i gnr. 69 bnr. 6. Kommunen har godkjent denne arealoverføringen, men grensene er foreløpig ikke gått opp. Godkjenningsvedtak fra kommunen vedlegges, i dette fremkommer grensekart hvor de foreløpige grensene er inntegnet. Det kan ved fysisk oppmåling bli mindre justeringer på dette, slik at den oppgitte tomtestørrelsen på 1430 kvm er heftet med en viss usikkerhet. Dette må evt. besørges oppmåling med kommunen av ny eier.

Spesifikasjon over faste løpende kostnader innhentes av Tinn kommune;

I 2024 kr. 503,-. Eiendommen har stått ubebodd i flere år og kommunen har i 2024 opplyst gebyr for tilsyn og feiing av pipe/ildsted. Det er ikke gjort feiing av pipe/ildsted eller tømning av septiktank siden 2018. Det er en blendet septikktank av ukjent størrelse. Det kan komme kommunalt pålegg om utbedring av disse anleggene. Når eiendommen blir bebodd vil det

påløpe kostnader til renovasjonsgebyr og tømning av septikktank. Oppdaterte opplysninger innhentes av kommunen og oppdateres i annonsen.

Eiendommen er nærmere beskrevet i vedlagte takst av 07.11.24, se **vedlegg nr. 1**. Det bemerkes at taksten ikke er oppdatert eller ajourført. Interessenter oppfordres til å gjøre grundige undersøkelser av eiendommen, og gjerne med sakkyndig hjelp dersom ønskelig.

Eiendommen overtas som den er, uten ytterligere rydding eller rengjøring. Eventuelt gjenstående innbo overtas av kjøper.

Diverse:

I vedtaksbrevet for arealoverføringer skriver kommunen om kartlagt skredfare i området, som er relevant for kjøpere som vurderer å utføre søknadspliktige tiltak på eiendommen.

Det anbefales å gjøre seg kjent med dette idet eventuelle nye søknadspliktige tiltak knyttet til eksisterende bolig, eller nybygg på eiendommen må tilfredstille sikkerhetskrav nedfelt i pbl. § 28-1. Sikkerheten for tilleggsareal (uthus og uteareal) er ivaretatt jf. formålet det er søkt deling for. Boligeiendommen 69/6 er etablert i 1914. Plan og bygningsloven er ikke til hinder for videreføring av lovlig etablert bruk av boligen på 6/6, selv om boligen er omfattet av sikkerhetsklasse S2.

3. Takst. Undersøkelse med sakkyndig hjelp.

Eiendommen er taksert til kr. 850.000,- i 2024.

Eiendommen har stått ubebodd etter salget i 2024, idet nåværende eier ikke har flyttet inn på eiendommen etter at denne ble kjøpt. Det må derfor tas høyde for at eiendommen har stått ubrukt og ubebodd i lang tid. Eiendommen antas også å ha noe lavere verdi enn taksert i 2024 på grunn av dette.

Taksten er ikke oppdatert, og av den grunn oppfordres mulige interesserte til selv eller med sakkyndig hjelp å undersøke formuesgodet nærmere. Medhjelper har ingen kjennskap til tilstanden på det elektriske anlegget eller huset for øvrig, utover det som fremgår av taksten.

4. Heftelser på eiendommen

Pengeheftelser fremgår av vedlegg nr. 2.

Ved tvangssalg vil også pengeheftelser som ikke eller kun delvis dekkes av kjøpesummen bortfalle som hefte på eiendommen.

Øvrige tinglyste forpliktelser;

1972/2348-1/33 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

27.10.1972 Vegvesenets betingelser vedtatt

1984/329-2/33 LIVSVARIG BORETT

30.01.1984 RETTIGHETSHAVER: HAUGEN INGRID

1914/900031-1/33 REGISTRERING AV GRUNN

04.04.1914 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4026 GNR:69

BNR:1

2020/688433-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0826 GNR:69 BNR:6

2024/576134-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3818 GNR:69 BNR:6

2024/1636091-1/200 AREALOVERFØRING

01.07.2024 21.00 AREAL OVERFØRT FRA: KNR:4026 GNR:69 BNR:1

VEDERLAG: NOK 100 000

5. Betaling av kjøpesum

Kjøpesummen skal betales til undertegnede pr. oppgjørsdato, som er 3 måneder fra den dag bud blir forelagt for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne ikke er betalt ved oppgjørsdato, påløper forsinkelsesrente jf. forsinkelsesrenteloven.

Dersom betalingsfristen ikke blir holdt, skal medhjelper straks varsle kjøper om at kjøpet blir hevet dersom kjøpesum med renter ikke blir betalt innen en frist på minst 2 uker.

6. Mangler – ansvarsfraskrivelse

Eiendommen blir solgt med begrenset rett for kjøper til å påberope seg mangler.

Kjøpers rett til å påberope seg mangler fremgår av tvangsloven § 11-39 til § 11-41.

Mangler vil som hovedregel kun foreligge dersom formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som han måtte kjenne til, eller dersom formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

Kjøper kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelper dersom medhjelper har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag.

I tilknytning til dette vises det til at byder selv har ansvar for å undersøke eiendommen, og at det ikke foreligger andre opplysninger til medhjelper enn det som fremgår av taksten og denne salgsoppgaven.

7. Bindingstid for bud

Av hensyn til saksbehandlingstiden ved bud på tvangssalg, blir det bare tatt hensyn til bud som er bindende for byder i minst 6 uker.

8. Innsending av bud

Bud skal være skriftlige. Første bud skal være på skjema som er vedlagt denne salgsoppgaven. Utfylt og signert skjema sendes undertegnede enten pr. post, e-post eller direkte overlevering. Finansieringsbekreftelse må vedlegges. Før medhjelper formidler bud til saksøker, vil medhjelper innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Budforhøyelser godtas inngitt pr. e-post.

Hvitevaskingsreglene

Medhjelper er underlagt lov om hvitevasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner..

9. Aksept av bud

Det er tingretten som tar endelig stilling til budet etter at saksøker har gitt anbefaling om godkjenning av budet.

Innvendinger mot stadfestelse av bud må være innkommet innen to uker fra mottatt underretning om at bud er begjært stadfestet. Det kan inngis nye bud helt frem til tingretten har avsagt kjennelse om stadfestelse av budet.

Etter at tingretten har stadfestet bud, har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen.

10. Kostnader ved overføring av eiendom

Kjøper må selv bære kostnadene ved overtakelsen av eiendommen. Dette omfatter dokumentavgift (p.t. 2,5 % av kjøpesummen) og tinglysingsgebyr (p.t. kr. 545,-).

Gebyrer hvis eiendommen selges for kr. 850.000,-:

Dokumentavgift (2,5% av 850.000)	Kr. 21.250,-
Tinglysingsgebyr skjøte	« 545,-
Tinglysingsgebyr pantedokument (eventuelt)	« 545,-
Til sammen	Kr. 21.850,-

Medhjelper tar forbehold om at satsene kan justeres.

Medhjelpers honorar dekkes etter forskrift av 04.12.1992 nr. 895 om tvangssalg ved medhjelper (medhjelperforskriften), jf. forskriften kapittel 3.

11. Visning

Det blir avholdt visning etter avtale med medhjelper.

12. Konsesjon/offentlige planer/reguleringer

Det foreligger ingen reguleringsplan for eiendommen eller i nærheten av eiendommen. I kommunedelplanen for Atrå er eiendommen avsatt til spredt boligbebyggelse og LNF-områder. Det kreves ikke konsesjon ved salg av eiendommen.

13. Vedlegg

Takst av 07.11.24 utferdiget av Din Taksering AS v/Øyvind Reinertsen.

Kopi av utskrift fra grunnboken

Vedtaksbrev fra kommunen

Kart/utskrift fra gårdskart

Budskjema

Notodden, 12.02.26



Silje Frisak Wallin
advokat/medhjelper

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Gausetvegen 94, 3656 ATRÅ

 TINN kommune

 gnr. 69, bnr. 6

Markedsverdi

850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 07.11.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 19974-1367

Referansenummer: AF2034

Autorisert foretak: Din Taksering AS

Vår ref:



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.

Rapportansvarlig



Øyvind Reinertsen

reinertsen@dintaksering.no

979 64 266



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, annek, 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.



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.



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.



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.



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.



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

Enebolig med 2 etasjer.
Bygget er antatt satt opp i 1914 og bygget ut i ca 1980.
Det er generelt behov for oppgradering og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1914

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløpsrør er i plast.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
På tilbygg er det yttervegger i bindingsverk fra antatt 1980.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er stort sett lukkevinduer med 2-lags glass produsert mellom 1978 og 1982. 1 vindu i trapperom på loft er produsert i 1987.
På toalettrom og kjøkken er det vinduer med koblet glass av eldre årgang. I gang er det vindu med enkle glass.
Til gang ved kjøkken er det en eldre inngangsdør.
I tilbygg er det en formstabil dør med sidefelt med glass fra ca 1980.
Det er en liten luftebalkong med utgang fra stuen.
Det er en enkel trapp til gammel del.
På terreng er det en ståltrapp med feil helning.
Brannstige.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjeller.

Gulv: Det er betonggulv i bod.
Vegg: Puss/betong
Tak: Panel.

Etasjeplan.

Gulv: Det er belegg i alle rom.
Vegg: Tapet i gang, trefiberplater i kjøkken, stue, entre og toalettrom, panel i trapperom og våtromsplater på bad/vaskerom.
Tak: Malt plater i gang, himlingsplater i kjøkken, stue, entre, bad/vaskerom og toalettrom og panel i trapperom.

Loft.

Gulv: Det er belegg i gang og 2 soverom og furugulv i 1 soverom.
Vegg: Panel i gang og 1 soverom, malt panel i 1 soverom og trefiberplater i 1 soverom.
Tak: Panel i gang og 1 soverom, malt panel i 1 soverom og himlingsplater i 1 soverom.

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 75mm og i kjøkken: 25mm.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe.
Det er Jøtul 602 vedovn i stue og 1 soverom og en Jøtul 600 vedovn på ett soverom.
Det er sotluke i stuen.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 2. etasje og finerte dører i 1. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er 60cm servantskap med porselensvask og badekar. Det er kun delvis opplegg til vaskemaskin.

Det er plastsluk i gulvet med belegg klemt i sluk.

Det er våtromsplater på vegg.

Det er naturlig lufting.

Sluk legger delvis under badekar.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot vask og badekar. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er toalettrom i forbindelse med bad/vaskerom.

Det er toalett og vask.

Det er naturlig lufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er vannpumpe med trykktank i kjelleren.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Det er sikringsskap i gang i 2. etasje.

Det er skrusikringer. På kurs til bad er det automatsikringer.

Ifølge merking er det 63A hovedsikring.

Det er ikke pulverapparat eller røykvarslere i alle etasjene.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av løsmasser.

Det er mye stein i området.

Det er kun drenert med lokale drenerende masser.

På deler av tilbygg er det noe grunnmursplast.

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Det er fallende terreng mot boligen fra veien.

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er

septiktank med overløp til grøft

Det er hentet vann fra bekk på 2. siden av veien.

Septiktanken er av ukjent type.

Det er en beskrivelse av grenser, men de er ikke oppmålt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	205 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m ²
Totalpris	850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

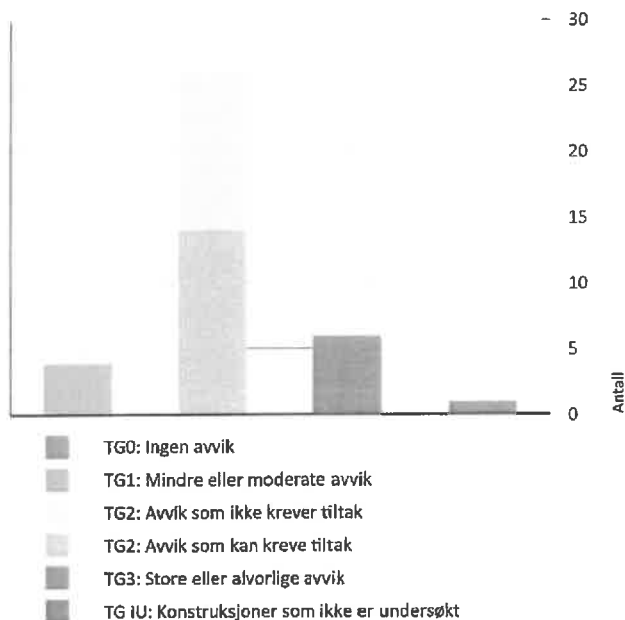
- Det foreligger ikke tegninger

Uthus.

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foreligger lite opplysninger siden eier ikke har bodd på eiendommen på mange år-tider. Taksten baserer seg på opplysninger fra eier.

Taksten skal brukes i forbindelse med salg.

Boligen er oppført med andre forskrifter enn dagens forskrifter. Det avviker med hensyn til isolasjon, tetthet, ventilasjon, tilgjengelig bolig, brannkrav, rømningsvei osv. Boligen vurderes etter forskrifter på byggetidspunkt. Bygningen er ca 100 år og det må påregnes kostnader til oppgraderinger av bygningsdeler på grunn av tidsmessig slitasje/aldring som ikke er mulig å oppdage siden konstruksjonen er lukket. Tilstandsrapport gjelder kun boligen. Uthus er kun generelt beskrevet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasjeplan > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

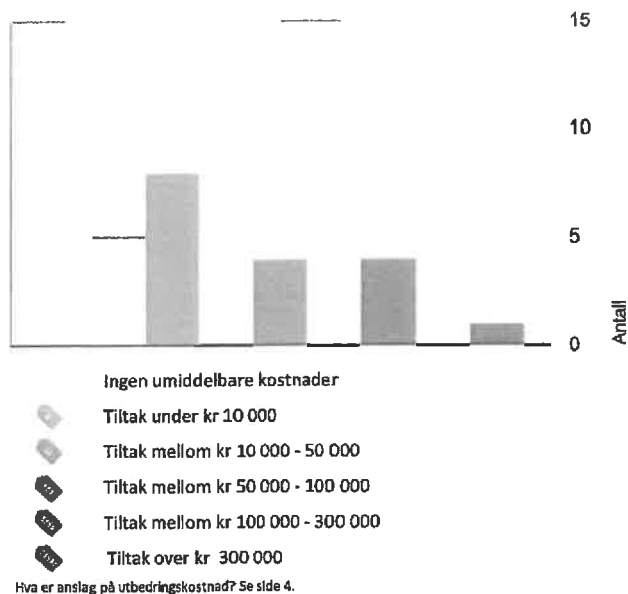
TG iU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Lekehytte [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](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Sammendrag av boligens tilstand

	Innvendig > Radon	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Kjøkken > Etasjeplan > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
	Spesialrom > Etasjeplan > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Tomteforhold > Andre tomteforhold	Gå til side
	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Septiktank	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOG



Byggeår
1914

Kommentar
Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Bygget ut boligen med entré, bad/vaskerom og toalettrom. Årstall er noe usikkert.
------	---------	---

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Takrenner bør monteres hvor det mangler.

Det anbefales en kontroll fra det lokale branntilsyn for å se om de godtar løsning på tilkomst til pipe.

Detsom det ikke blir godkjent vil det påløpe ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

På tilbygg er det yttervegger i bindingsverk fra antatt 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør lages større avstand mellom nedre kant av kledning og beslag slik at kledning kan tørke opp.

Dette reduserer faren for fuktopptrekk i kledning.

Det er generelt behov for vask og overflatebehandling av utvendige overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

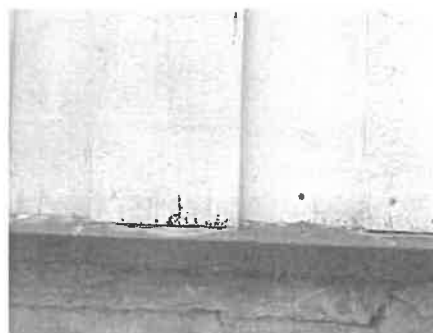
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



Sprekkdannelse i nedre kant av kledningsbord.

Tilstandsrapport



Manglende lufting med mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er isolert helt opp mot undertak.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det er fare for kondensering på grunn av manglende lufting av undertak. Dersom det bygges bad på loft, må det etableres dampsperre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende lufting av skråtak.



Tegn til borebille i taksperrer.

Vinduer

Det er stort sett lukkevinduer med 2-lags glass produsert mellom 1978 og 1982. 1 vindu i trapperom på loft er produsert i 1987. På toalettrom og kjøkken er det vinduer med koblet glass av eldre årgang. I gang er det vindu med enkle glass.

Årstall: 1978

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer på soverommene har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

Til gang ved kjøkken er det en eldre inngangsdør.

I tilbygg er det en formstabil dør med sidefelt med glass fra ca 1980.

Vurdering av avvik:

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

Det er behov for å skifte ytterdør til gammel del.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør skiftes ytterdør i gammel del.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en liten luftebalkong med utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

Det er en enkel trapp til gammel del.

På terreng er det en ståltrapp med feil helning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trapp på nivåforskjell til hagen har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Brannstige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Brannstige står for nærme vindu i underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brannstige bør flyttes.



Brannstige går foran vindu i stuen.

Lekehytte

Tidligere eier har satt opp en enkel lekehytte. Denne er ikke sjekket siden eier er usikker på om denne står på eiendommen. Det er mulig den er plassert på naboeiendom. Bygget har liten/ingen verdi.

INNENDIG

Overflater

Kjeller.

Gulv: Det er betonggulv i bod.

Vegg: Puss/betong

Tak: Panel.

Etasjeplan.

Gulv: Det er belegg i alle rom.

Vegg: Tapet i gang, trefiberplater i kjøkken, stue, entre og toalettrom, panel i trapperom og våtromsplater på bad/vaskerom.

Tak: Malt plater i gang, himlingsplater i kjøkken, stue, entre, bad/vaskerom og toalettrom og panel i trapperom.

Loft.

Gulv: Det er belegg i gang og 2 soverom og furugulv i 1 soverom.

Vegg: Panel i gang og 1 soverom, malt panel i 1 soverom og trefiberplater i 1 soverom.

Tak: Panel i gang og 1 soverom, malt panel i 1 soverom og himlingsplater i 1 soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gliper i skjøter på belegg på gulv i stuen.

Furugulv på 1 soverom er slitt.

Det er løst belegg på 1 soverom.

Det er sprekker i tak i gang på etasjeplan.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er generelt behov for oppgradering av innvendige overflater.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 75mm og i kjøkken: 25mm.

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Det er Jøtul 602 vedovn i stue og 1 soverom og en Jøtul 600 vedovn på ett soverom.

Det er sotluke i stuen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales en kontroll av det lokale branntilsynet.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det er mulig å montere en brannstein bak sotluke. Denne koster ca. Kr.1.000.-

Dersom avvik blir avdekket under en kontroll, kan det komme ekstra kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

På befaringstidspunkt ble det målt 58,3% relativ fuktighet ved 20,8°.

Dette gir et duggpunkt på 12,4°.

Dette er å regne som akseptabelt.

I bjelker ble det målt 18,2 vektprosent fukt med hammerelektrode.

Dette er å regne som fuktig.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør lages så store åpninger i grunnmur at det blir samme temperatur og luftfuktighet i krypkjeller og ute. Dette reduserer faren for kondensering/skader.

Det kan alternativt monteres en avfukter som reduserer den relative fuktigheten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Trapp er smal og bratt. Det er kun ca. 70cm bredde i trappen.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 2. etasje og finerte dører i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er noe slark i enkelte låskasser, spesielt på ganle dører i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Det er 60cm servantskap med porselensvask og badekar. Det er kun delvis opplegg til vaskemaskin.

Det er plastsluk i gulvet med belegk klemt i sluk.

Det er våtromsplater på vegg.

Det er naturlig lufting.

Sluk legger delvis under badekar.

Det er bestemt i ny forskrift at alle våtrom bygget før 1997 skal ha en tilstandsgrad 3 på grunn av forventet levetid er overskredet og stor fare for avvik og skader.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk i gulv delvis under badekar.



Bad med servantskap og badekar.
ETASJEPLAN > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot vask og badekar. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Årstall: 1980 Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJEPLAN > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Eldre kjøkkeninnredning.
ETASJEPLAN > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Av/på bryter fungerer ikke som tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er mulig ventilator må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPECIALROM

ETASJEPLAN > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

Det er toalettrom i forbindelse med bad/vaskerom.

Det er toalett og vask.

Det er naturlig lufting.

Årstall: 1981 Kilde: Andre opplysninger: Vindu på bad/vaskerom er produsert i 1981

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

101 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør ligger åpen i krypkjeller.

102 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

Det er vannpumpe med trykktank i kjelleren.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Pumpe med trykktank i kjelleren.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke sluk i gulv i kjeller hvor bereder er plassert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det er liten fare for skader ved en eventuell lekkasje fra bereder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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 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.

Det er sikringsskap i gang i 2. etasje.

Det er skrusikringer. På kurs til bad er det automatsikringer. Ifølge merking er det 63A hovedsikring.

1. Forelegger 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.
1981 Når bad ble oppdatert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
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?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av manglende opplysninger/dokumentasjon anbefales det en utvidet kontroll fra det lokale EL-tilsyn.
Dersom det blir avdekket avvik, vil det komme ekstra kostnader til utbedring av feil.

Generell kommentar

Det er generelt behov for kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 3 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 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.

Det er ikke pulverapparat eller røykvarslere i alle etasjene.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.
Det er mye stein i området.

1 TO 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er kun drenert med lokale drenerende masser.
På deler av tilbygg er det noe grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det har liten hensikt å drenere rundt boligen siden det mangler dampspærre mot grunnen under betonggulv.
Fukt vil trekke opp gjennom gulvet. Kjeller egner seg ikke til innredning av rom for varig opphold.
Det bør ikke lagres gjenstander som ikke tåler fukt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 TO 3 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det bør fuges med sement i utvendige sprekker.
Grunnmur mot sør er utvendig forsterket med utvendig betong.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Grunnmur med stein innvendig.



Sprekker i grunnmur på grunn av setninger.

Grunnmur og fundamenter - Tilbygg.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Årstall: 1980 Kilde: Andre opplysninger: Grunnmur er antatt satt opp i ca 1980 når tilbygg ble bygget.

Terrengforhold

Det er fallende terreng mot boligen fra veien.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fall på terreng bot boligen fra vest.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er septiktank med overløp til grøft
Det er hentet vann fra bekk på 2. siden av veien.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Vannkvaliteten er utilfredsstillende dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Vannkvalitet må dokumenteres
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Septiktank

Septiktanken er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Septiktank i hagen.

Tilstandsrapport

Andre tomteforhold

Det er en beskrivelse av grenser, men de er ikke oppmålt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grenser bør settes ut i terrenget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Oversikt over grenser.

Bygninger på eiendommen

Uthus.



Anvendelse

Byggeår
1915

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Det er ett uthus med garasje og innredet rom i 1. etasje og lagerloft.
Bygget er meget enkel standard med betonggulv i innredet rom og singel i garasjen.
Yttervegger er kledd utvendig med låvekledning.
Tak er tekket med stålplater.
Det er en garasje med bredde på 3m og dybde på 4,7m.
Loft er ikke sjekket annet enn fra trapp siden gulv virker ustabil.
Det er en del skjevheter i bygget.
Deler av bygningen kan stå på naboens eiendom.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

122 m²/122 m²

Enebolig: 2 Gang, 3 Soverom, Kjøkken, Stue,
Toalettrom, Entré, Bad/vaskerom, Bod

Andre bygg: Uthus.

Bruksareal andre bygg: 83 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 850 000

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

Måkedesverdi

850 000

Kr 1 250 000

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

Konklusjon markedsverdi

850 000

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1	Atråvegen 527 ,3656 ATRÅ 94 m ² 1934	3 sov	03-05-2021	1 280 000	1 175 000		1 175 000	12 500
2	Alsetgrenda 9 ,3656 ATRÅ 192 m ² 1981	3 sov	21-11-2018	2 490 000	2 250 000		2 250 000	11 719
3	Atråvegen 549 ,3656 ATRÅ 94 m ² 1918	3 sov	29-06-2023	1 100 000	1 000 000		1 000 000	10 638
4	Bjønnfossli 7 ,3656 ATRÅ 150 m ² 1979	3 sov	31-03-2019	1 470 000	1 200 000		1 200 000	8 000
5	Alsetgrenda 17 ,3656 ATRÅ 134 m ² 1918	3 sov	15-11-2022	1 250 000	1 000 000		1 000 000	7 463
6	Atråvegen 561 ,3656 ATRÅ 111 m ² 1950	2 sov	20-12-2020	780 000	675 000		675 000	6 081

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter. Beløpet er stipulert.	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	12 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	3 200 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	950 000

Uthus.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr. -	430 000
Sum teknisk verdi - Uthus.	Kr.	70 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 020 000

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 markeditpasning for beliggenhet.

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 250 000
--	------------	------------------

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

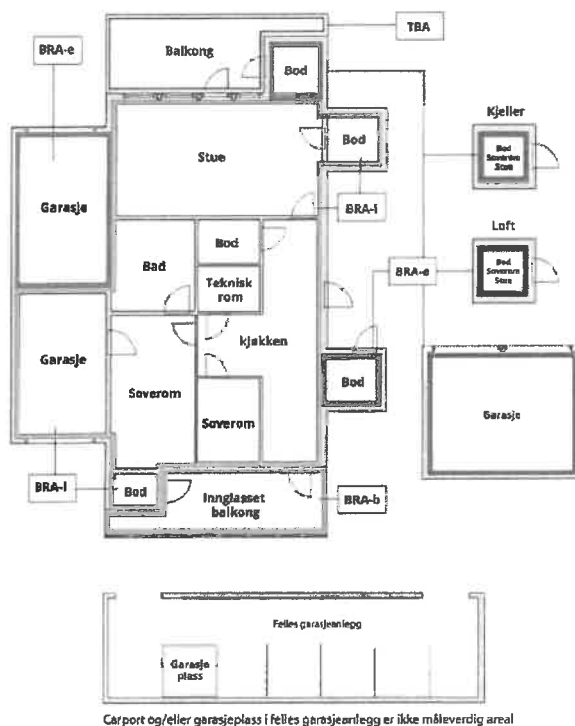
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeinnlegg 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 boden
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 bygningssakkyndig 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?

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 målverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	48			48			48
Etasjeplan	74			74			74
Kjeller						16	16
SUM	122					16	138
SUM BRA	122						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Etasjeplan	Gang , Kjøkken , Stue , Toalettrom , Entré , Bad/vaskerom		
Kjeller	Bod		

Kommentar

Det er ca 16m² i kjelleren. Dette arealet er ikke målverdig siden det er mindre enn 1,9m høyde. Det er ca 1,85m høyde. Det er også en krypkjeller, men dette arealet er ikke egnet til bruk og derfor ikke medregnet i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Kjeller er ikke målverdig areal siden høyden i rommet er mindre enn 1,9m. Det er ca 1,85m høyde.

Uthus.

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		42		42	
Loft		41		41	
SUM		83			
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje , Bod	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvel, 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	122	0
Uthus.	0	83

Kommentar

Enebolig

Uthus. Areal i uthus er stipulert.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.11.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	69	6		0	1256 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gausetvegen 94

Hjemmelshaver

Haugen Aslaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 26,5km nord-øst for Rjukan sentrum og ca 2km nord for Atrå sentrum
Området er bebyggt med spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Vann er bra bekk på andre siden av hovedvei.

Tilknytning avløp

Det er avløp til septiktank. Det er ikke kjent vedrørende overløp.

Regulering

Området er ikke regulert.

Gjeldende kommuneplan:

Planidentifikasjon: 0501

Plantype: Kommunedelplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Plannavn: Kommunedelplan Atrå

Ikrafttredelsesdato: 13.06.2019

Formål: Spredt boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen grenser til hovedvei med lite trafikk.

Terrenget skråner mot øst. Det er ca 10m høydeforskjell fra laveste til høyeste punkt på eiendommen.

Det er usikre grenser. Det av uthus ligger på naboens eiendom. Tidligere eier har betalt en årlig leie for dette arealet. Det foreligger ingen skriftlig avtale.

Tinglyste/andre forhold

Det må avtales beløp for leie av tomt hvor del av uthus og lekehytte er plassert.

Gausetvegen 94, 3656 ATRÅ
Gnr 69 - Bnr 6
4026 TINN

Din Taksering AS
Rugdeveien 32
3617 KONGSBERG



Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1984

Forsikring

Selskap
TRYG

Avtalenr

Type
Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

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 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. Straksiltak 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 tjenesteytler.

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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 oppførte 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 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/AF2034>

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

Hva ser jeg på denne siden?

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 12.02.2026 kl. 09.39
Oppdatert per: 12.02.2026 kl. 09.39
Kommune: 4026 TINN
Gnr: 69 Bnr: 6

Grunnboksinformasjon**HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

2024/2395369-1/200 ☐ HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
19.12.2024 21.00 VEDERLAG: NOK 750 000
MYRAN HAVARD
F.NR: 181264

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2026/22006-1/200 ☐ ** TVANGSSALG BESLUTTET
08.01.2026 21.00 GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2024/2395369-1/200 ☐
GJELDER: MYRAN HAVARD
F.NR: 181264
TINGRETT: Øvre Telemark
SAKSNR: 25-137844TVA-TOVT/INOT

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1972/2348-1/33 ☐ BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
27.10.1972 Vegvesenets betingelser vedtatt

1984/329-2/33 ☐ LIVSVARIG BORETT
30.01.1984 RETTIGHETSHAVER: HAUGEN INGRID

2025/161565-1/200 ☐ UTLEGGSPORRETNING
11.02.2025 10.09 AVHOLDT: 11.02.2025, KL. 10.00
BELØP: NOK 476 441
SAKSØKER: DANSKE BANK A/S NUF
ORG.NR: 977 074 010
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS
ORG.NR: 835 302 202
SAKSØKT: MYRAN HAVARD
F.NR: 181264
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1914/900031-1/33 ☐ REGISTRERING AV GRUNN
04.04.1914 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4026 GNR:69
BNR:1

2020/688433-1/200 ☐ OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0826 GNR:69 BNR:6

2024/576134-1/200 ☐ OMNUMMERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3818 GNR:69 BNR:6

2024/1636091-1/200 ☐ AREALOVERFØRING
01.07.2024 21.00 AREAL OVERFØRT FRA: KNR:4026 GNR:69 BNR:1
VEDERLAG: NOK 100 000

Side 1 av 2

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 12.02.2026 kl. 09.39
Oppdatert per: 12.02.2026 kl. 09.39
Kommune: 4026 TINN
Gnr: 69 Bnr: 6

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

04.04.1914 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4026 GNR:69
BNR:1

2020/688433-1/200 ☐ OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00 TIDLIGERE: KNR:0826 GNR:69 BNR:6

2024/576134-1/200 ☐ OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00.00 TIDLIGERE: KNR:3818 GNR:69 BNR:6

2024/1636091-1/200 ☐ AREALOVERFØRING
01.07.2024 21.00 AREAL OVERFØRT FRA: KNR:4026 GNR:69 BNR:1
VEDERLAG: NOK 100 000

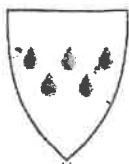
Side 1 av 2

Grunnboksinformasjon fra Statens kartverk Data uthentet: 12.02.2026 kl. 09.39
Oppdatert per: 12.02.2026 kl. 09.39

Kommune: 4026 TINN
Gnr: 69 Bnr: 6

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved
avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser,
gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21
tredje ledd.

Side 2 av 2



TINN KOMMUNE
Planavdelingen

Deres ref
«Ref»
Vår ref
2024/454 - 2
Saksbehandler
Gunhild Geirsha
Tlf - 417 00 426
Arkivkode
69/1
Dato
28.02.2024
Unntatt off. paragraf

«MottakerNavn»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»
«UtlandsAdresse»
«Kontakt»

Administrativt vedtak delingssak - nr. 11/2024

69/1 Traen - Godkjent deling av eiendom - arealoverføring til 69/6 Haugen

Søknad mottatt: 25.1.2024

Vedtak i delingssak

- Vi godkjenner deling etter jordlovens §12. Det kan fradeles en bebygd parsell på ca. 720m² fra landbrukseiendommen 69/1 Traen som omsøkt.
- Vi godkjenner fradeling av et areal på ca. 720m² fra eiendommen gnr. 69 bnr. 1 Traen. Arealet overføres til boligeiendommen Haugen gnr. 69 bnr. 6. Parsellen omfatter uthus med tilleggsareal.

Det er søkt om deling som beskrevet i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 bokstav m. Pbl § 21-4 gir kommunen anledning til å tillate dette.

Vilkår og rettigheter for tillatelsen

- Oppmålingsforretning gjennomføres som **sakstype A** der kommunen har 16 ukers frist for å fullføre oppmålingsforretning og deretter registrere i matrikkelen. Kommunen baserer dette på matrikkelforskriften §18 (1) og (2) som omhandler tidsfrister.
- Gebyr for oppretting av matrikkelenhet og saksbehandling betales etter at arbeid med oppmålingsforretning, føring i matrikkelen og tinglysing er ferdig.
- Du kan klage på vedtaket innen 3 uker etter at du har mottatt dette. Klagen skal adresseres til Statsforvalteren og brevet sendes til kommunen. Dette følger av forvaltningsloven § 28.

Plan- og saksopplysninger

Plantype	Plan nr - Navn
Gjeldende reguleringsplan	Ingen regulering
Gjeldende kommunedelplan	0501 – Kommunedelplan Atrå

GNR/BNR	Navn	Rolle
69/6	Hjemmelshaver og kjøper av arealet	Aslaug Haugen
69/1	Hjemmelshaver og selger av arealet	Gro Traen

Søknad

Gro Traen søker om fradeling av et areal på ca. 720m² fra landbrukseiendommen 69/1 Traen i Gauset. Parsellen er søkt overført som tilleggsareal til boligeiendommen 69/6 Haugen. Parsellen innlemmes uthus som er oppført for boligeiendommen og uteareal mellom uthus og bolig.

I Kommunedelplan Atrå inngår området i arealformålet LNF (landbruk, natur og friluftsliv) med tillatt spredt boligbebyggelse.

Eksisterende grenser og situasjonskart

Eiendommene 69/6 er ikke oppmålt. Den er registrert med usikre grenser i matrikkelen. I et møte (kommunehuset, 18.1.2024) mellom Gro Traen (69/1) og Aslaug Haugen (69/6) kom partene fram til at eiendommen 69/6 har feil utstrekning i sørlig retning og at den ikke omfatter tomtearealet der uthuset er oppført. Aslaug Haugen opplyser at det trolig har vært en muntlig avtale om leie av tomta. Det er ikke funnet skriftlig avtale om leie / festekontrakt.

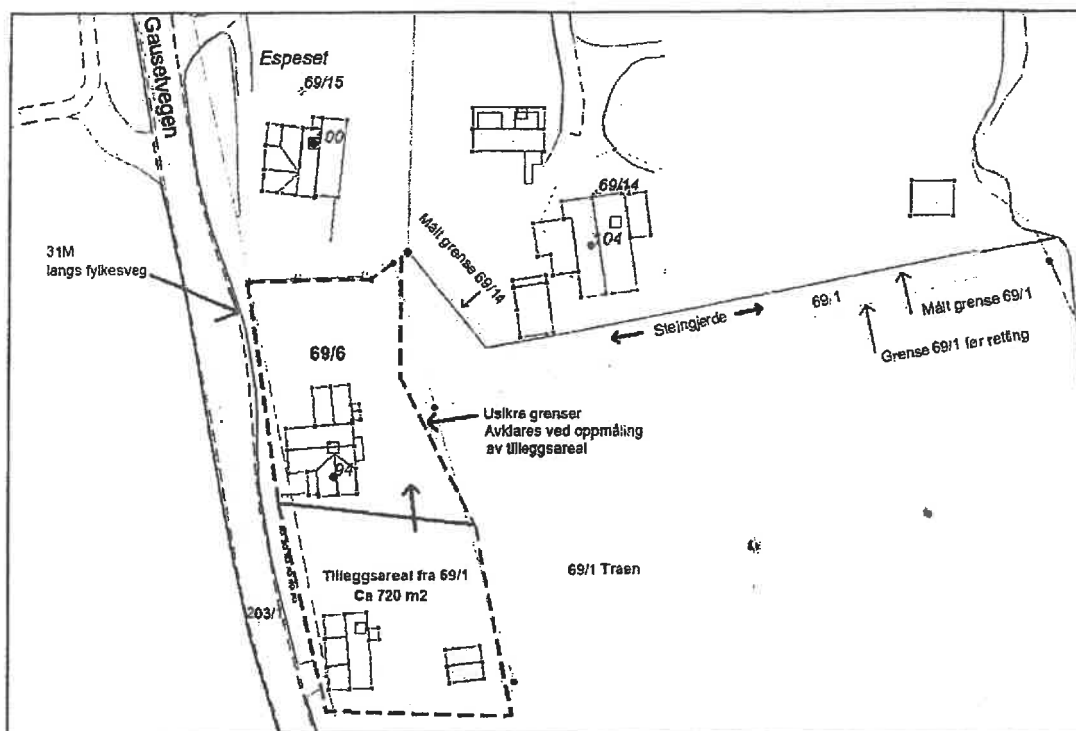
I møtet ble det lagt fram dokumentasjon på eiendomshistorikk. I referat fra møtet (vedlagt søknaden) er det forklart hvilken dokumentasjon partene legger til grunn for enighet om at eiendommen 69/6 Haugen grenser mot 69/15 Espeset mot nord og har feil utstrekning mot sør.

69/6 Haugen er utskilt fra 69/1 Traen og ble etablert ved skylddelingsforretning tinglyst 4.4.1914. Skylddelingsforretningen beskriver grensene slik:

«Delelinjen liggende ved allfarveien på veiens nordøstre side i og ved delelinjen mot G.nr. 69, B.nr. 2 Aamogen. Følger så denne linje i østlig retning ca. 22 meter til en jordfast stein hvor i er innhugget et kryss – derfra går linjen etter ufsedraget i sydvestlig retning ca. 17 meter inntil en bergpynt hvor i er innhugget et kryss. Derfra går linjen etter førnevnte ufsedrag i sydøstlig retning ca. 23 meter inntil et der oppsat dobbelt dele. Herfra går linjen i vestlig retning ca. 28 meter til en stor stein ved allfarveien. I nærmeste stein er innhugget et kryss. Herfra går linjen i nordlig retning ca. 31 meter etter allfarveien til utgangspunktet for nærværende grensebeskrivelse».

Med utgangspunkt i at 69/6 ligger i grense mot 69/15 mot nord, kan utstrekning langs Gaustetvegen i sørlig retning beregnes i samsvar med skylddelingsforretning; «ca. 31 meter etter allfarveien».

På bakgrunn av skylddelingen er det tegnet et omtrentlig grenseforløp for 69/6. I tillegg har partene tegnet inn omsøkte tilleggsareal:



Blå strek: antatt omtrentlig grenseforløp for 69/6 beskrevet i skylddeling 4.4.1914.

Rød skravur: omsøkt tilleggsareal fra 69/1 til 69/6 utgjør ca. 720m². Grensene for 69/6 må avklares i marka på oppmålingsforretning før tilleggsarealet kan beregnes nøyaktig.

Vurdering etter Jordlova

Fakta

Arealopplysninger (daa) fra Skog og landskap for 69/1:

Fulldyrka	Overflatedyrka jord	Beite innmark	Skog høy bonitet	Annet markslag	Bebygd og ikke klassifisert	Totalt areal
19,4	0	0	332,9	45,1	19 606,4	20 003,8

Teig i jordsameie kommer i tillegg: 11352,9daa.

Drifta på Traen omfatter fôr og beite, drift av skogareal og utmarksressurser. Omsøkte areal på 720m² er i markslagskart AR5 registrert som bebygd areal.

Jordlovens §12 gjør rede for delingsbestemmelsene kommunen skal legge til grunn når vi behandler søknaden:

«Deling av eiedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet. Det same gjeld forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eiedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren). Med eiedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige.

Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.

Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna

omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.

Sjølv om det etter tredje ledd ikkje ligg til rette for å gi samtykke til deling, kan samtykke givast dersom deling vil vareta omsynet til busetjinga i området.

Samtykke til deling kan givast på slike vilkår som er nødvendige av omsyn til dei føremåla som lova skal fremja.

Føresegnene gjeld utan omsyn til om ein eigedom har fleire registernemningar når eigedomen eller ideell del av han er på same eigarhand og etter departementet sitt skjønn må reknast som ei driftseining».

Vurdering

Overføring av et tilleggsareal på ca. 720m² med uthus oppført for boligeiendommen Haugen samsvarer med etablert arealbruk over lang tid. Arealet berører ikke dyrka mark og kan overføres til 69/6 uten ulemper for landbrukseiendommen 69/1 Traen.

Konklusjon

Det kan overføres et areal på ca. 720m² fra landbrukseiendommen 69/1 Traen til boligeiendommen 69/6 Haugen som omsøkt. Eksisterende grenser for 69/6 avklares på oppmåling før tilleggsarealet kan beregnes nøyaktig.

Deling - Vurdering etter plan- og bygningsloven (pbl)

Ved opprettelse eller endring av eiendom skal kommunen vurdere søknaden i henhold til krav i pbl. Det skal ikke oppstå forhold som strider mot loven, forskrift til loven eller overordnet plan for området. Tomten skal ha en hensiktsmessig form, størrelse og plassering. Videre skal tomt for bebyggelse sikres vannforsyning, avløp og adkomst.

Pbl § 11-6 og 7. Arealbruksformål i overordna plan

I LNF- område med tillatt spredt boligbygging i kommunedelplan Atrå «tillates gjenoppbygging, utbedring, mindre tilbygg, garasjer og uthus i henhold til påregnelig utvikling av eksisterende boligeiendommer». Omsøkte deling er i samsvar med kommunedelplan.

Pbl § 26-1. Hensiktsmessig form og plassering

Boligeiendommen er opprettet i 1914. Med arealutvidelse for uthus og hageareal øker tomten fra ca. 710m² (usikre grenser) til ca. 1430m². Det er sannsynlig at uthuset er oppført omtrent på samme tid som boligen. Boligtomten får hensiktsmessig utforming i samsvar med etablert praksis gjennom mange år.

Pbl § 21-3. Nabovarsel

Boligeiendommen og omsøkte tilleggsareal grenser mot fylkesveg. Fylkeskommunen har oversendt grunnervvskart fra 1974 der profilene viser eiendomsgrense mot Gausetvegen. Fylkeskommunen får varsel om oppmålingsforretning. For avklaring av eksisterende grenser for 69/6 vil også eiere av 69/15 Espeset og 69/14 Bergheim motta varsel om oppmåling.

Pbl § 27- 1 og 2. Vannforsyning og avløp

Boligeiendommen er sikret privat enkeltanlegg for avløp og privat vannforsyning fra brønn.

Pbl § 27-4. Atkomst

Boligeiendommene har eksisterende avkjøring fra fylkesveg; 203/1.

Pbl § 28-1 Skredfare

Arealet inngår i hensynssone ras- og skredfare i kommunedelplan. Kommunen er pliktig til å påse at det ikke opprettes eiendom i fareområde uten tilstrekkelig sikkerhet. Fradeling av eiendom er omfattet av plan og bygningsloven § 28-1;

«Grunn kan bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak».

Departementet har i en uttale slått fast at regelverket også omfatter fradeling av tomt omkring eksisterende boliger (Tolkingsuttale fra Kommunal og moderniseringsdepartementet 6.10.2015; *Søknad om fradeling til bustad i fareområde*).

Kartlagt skredfare

Atrå inngår i skredfarekartlegging utført i 2016 (NVE rapport nr. 23-2016). Geografiske prioriterte områder er kartlagt for skred i bratt terreng ved eksisterende boliger.

I Åmogbyen og nedre del av Gauset er det kartlagt fare for 100-, 1000- og 5000-års skred. I kartleggingen inngår utarbeidelse av faresonekart som viser skred med nominell årlig sannsynlighet på 1/100, 1/1000 og 1/5000. Sannsynlighetene gjelder da skred som utgjør fare for tap av menneskeliv og skader på bygg.

Det går fram av faresonekartet at uthus og tilleggsarealet inngår i skredfarlig område innafor faresone 1000-års skred. Stein- jord og flomskred (løsmasseskred) er dimensjonerende skredtype i området. Del av boligen på 69/6 ligger i også i faresone 1000-års skred.

Regelverket - Byggteknisk forskrift (Tek 17) § 7-3 Sikkerhet mot skred

For byggverk i skredfarlig område er det definert tre sikkerhetsklasser. Garasje, uthus og lagerbygning med lite personopphold omfattes av sikkerhetsklasse S1 hvor årlig sannsynlighet for skred skal være mindre enn 1/100 (100-års skred). Bolig inngår i sikkerhetsklasse S2 hvor årlig sannsynlighet for skred skal være mindre enn 1/1000 (1000 års-skred).

Det går fram av veileder til byggteknisk forskrift fra Direktoratet for byggkvalitet at krav til uteareal ved bygninger som inngår i sikkerhetsklasse S2 kan reduseres til sikkerhetsklasse S1 (hundreårsskred; 1/100) fordi fare for liv og helse normalt vil være vesentlig lavere utenfor bygningene.

Vurdering

Sikkerheten for tilleggsarealet (uthus og uteareal) er ivaretatt jf. formålet det søkes om deling for.

Boligeiendommen 69/6 er etablert i 1914. Plan og bygningsloven er ikke til hinder for videreføring av lovlig etablert bruk av boligen på 69/6 selv om bolig er omfattet av sikkerhetsklasse S2. Orientering om skredfare inngår likevel for å opplyse partene om at eventuelle nye søknadspliktige tiltak knyttet til eksisterende bolig, eller nybygg på eiendommen, må tilfredsstille sikkerhetskrav nedfelt i pbl § 28-1.

Vurdering etter naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som berører naturmangfoldet. Saksbehandler har gjort søk i tilgjengelige databaser angående naturverdier og biologisk mangfold.

Det er ikke funnet registrert informasjon om viktige biotoper, verdifull vegetasjon, naturtyper eller sårbare arter på rødliste (jf. artsdatabankens artskart og Miljødirektoratets naturbase) innenfor tomta og tilleggsarealet.

Kunnskapsgrunnlaget anses som tilstrekkelig, jf. § 8 i naturmangfoldloven, og §§ 9-12 kommer ikke til anvendelse.

Konklusjon

Tinn Kommune godkjenner fradeling av et areal på 720 m² med uthus fra 69/1 Traen. Arealet kan overføres til boligeiendommen 69/8 Haugen som omsøkt.

Arealet skal være fritt for eventuelle heftelser før arealoverføring kan tinglyses. Partene får orientering på oppmålingsforretning.

Vi anbefaler at du bruker [eDialog](#) for brev til kommunen. Linken finnes på vår hjemmeside. Start gjerne tittelen i meldingen med «Sak: 2024/454» for henvendelser om denne saken.

Med hilsen

Eli Samuelsen
konst. avdelingsleder, Planavdelingen

Gunhild Geirsta
oppmålingsingeniør

Brevet er signert og godkjent elektronisk og inneholder derfor ingen signatur.



Fareområder 69/6

Dato: 07.11.2023

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N

