



Tilstandsrapport

 Enebolig

 Tinnsjøstrånde 539, 3656 ATRÅ

 TINN kommune

 gnr. 95, bnr. 2

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 298 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 27.06.2024

Rapportdato: 11.07.2024

Oppdragsnr.: 19974-1450

Referansenummer: ET3356

Autorisert foretak: Din Taksering AS



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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.

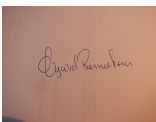


Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med 2 etasjer.
Det er adkomst i underetasjen med 2 soverom og bad.
På etasjeplan er det stue/kjøkken, vaskerom og soverom med bad.
Boligen er i generelt bra stand.
Det er noe tidsmessig aldersslitasje på enkelte bygningsdeler.

Enebolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.
Det er beslag på vindski og det er heldekkende pipebeslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt ytterdør. Det er montert dørpumpe.
Bygningen har malt balkongdør i tre. Det er 2-lags glass.
Mot vest er det en støpt veranda over garasjen på 26m².
Mot nord er det en veranda på 9,6m². Det er lagt kompott terrassegulv.
Mot øst er det en veranda på 17,3m².
Rekkverk høyde er 0,9m.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Underetasje.
Gulv: Det er belegg i gang og bad, laminat i 2 soverom og betong/malt betong i teknisk rom, 2 boder og garasje.
Vegg: Malt glassfibertapet i gang, 2 soverom og bad og panel/lettklinkerblokker i teknisk rom, boder og garasjen.
Tak: Himlingsplater. I Garasjen er det tresonitt-plater.

Etasjeplan.

Gulv: Det er parkett i stue/kjøkken, laminat på soverom og belegg i vaskerom og bad.
Vegg: Malt glassfibertapet.
Tak: Himlingsplater.

Det er etasjeskille i tre.
Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.
Avvik i stue: 6mm og i kjøkken: 8mm.
Dette er normalt.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, Jøtul peisovn i stuen og sotluke i kjelleren.
Veggene har plater og betong/mur. Gulvet har laminat og er av betong.
I treverk i underetasjen ble det målt 14 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt.
På befaringsstidspunkt ble det målt 55,3% ved 23,3°. Dette gir et duggpunkt på 14°. Dette er å regne som tørt.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Til garasjen er det brann- og lyddør B-30/25db.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Bad underetasjen.
Bad er fra byggeår.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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.
Veggene har malte glassfibertapet. Taket har himlingsplater.
Det er ikke membran i våtsoner på vegg. Malt glassfibertapet fungerer som membran dersom vegger er malt med våtromsmaling.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale

Beskrivelse av eiendommen

forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom mot baderomsinnredning. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.

Bad

Bad etasjeplan.

Bad er fra byggeår.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

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.

Det er malt glassfibertapet på vegger.

Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn.

Fall mot sluk er målt til 7mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er ikke membran i våtsoner på vegg. Malt glassfibertapet fungerer som membran dersom vegger er malt med våtromsmaling.

Rommet har innredning med nedfelt servant + 2 stk høyskap, toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Det er vaskerom og garderobeskap i tilstøtende rom.

Vaskerom

Vaskerom etasjeplan.

Vaskerom er fra byggeår.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

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.

Det er malt glassfibertapet på vegger.

Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er montert innredning med vask.

Det er mekanisk avtrekk.

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

Vegger med opplegg til vann ligger mot bad og kjøkkeninnredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har IKEA innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ventiler i vinduer.

Det er mekanisk avtrekk på begge bad, vaskerom og kjøkken. Avtrekk fra våtrom er styrt fra kjøkkenventilator.

Det er installert varmpumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det er innlagt fiberkabel fra Tinn Energi.

Det er en trykktank i teknisk rom og nedsenket pumpe i ca 100m borehull.

Pumpe og trykktank er skiftet i 2016 etter at det oppsto feil i tordenvær.

Ifølge eier fungerer sentralstøvsuger som tiltenkt.

Det er sikringsskap i bod med automatsikringer, 63 A hovedsikring, automatsikring med jordfeilbryter på kurs til elbil lader, jordfeilbryter til kurs på begge bad/vaskerom og jordfeilvarsler.

Det er pulverapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell i bakkant og sprengstein i forkant.

Det er grunnmursplast på yttervegger under terreng.

Det 2 dreneringsrør. Det ene er beregnet til takrenne nedløp. Vann går ut i gårdsplass.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Grunnmur står på kjellergulv.

Forstøtningsmurer er av betong.

Det er noe fallende terreng mot boligen fra sør-øst.

Utvendige avløpsrør er av plast.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er septiktank med overløp til grøft.

Det er privat grunnboret brønn.

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1994.

Septiktank ligger under gulv i garasjen ved boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	298 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Veranda mot sør-øst er ikke byggemeldt.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Garasje ved bolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Bod bak hus

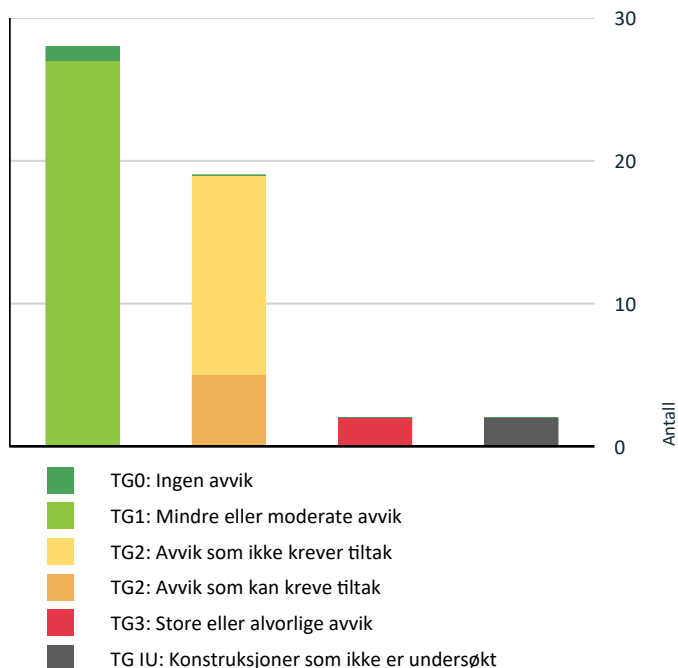
- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Båthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

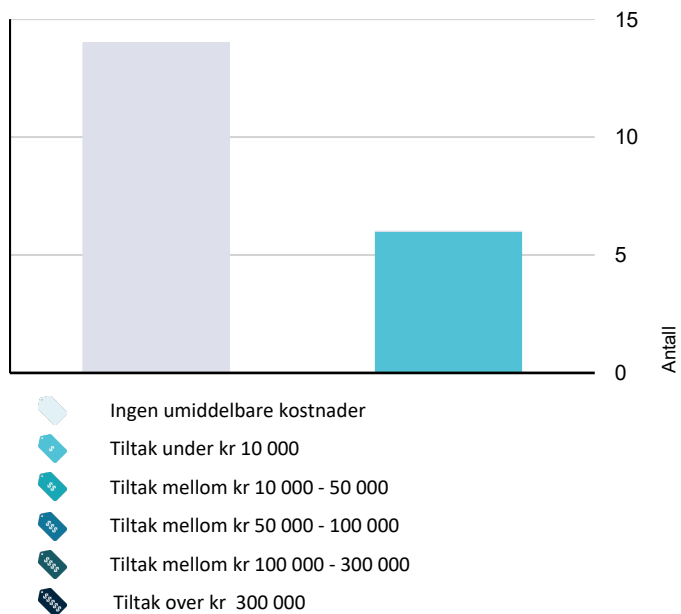
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun boligen som har full tilstandsrapport. Resten av bygningene 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
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasjeplan > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasjeplan > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkongdører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! **Våtrom > Etasjeplan > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 - ! **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 - ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

 - ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

 - ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

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

 - ! **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1994

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg	Bygget veranda mot sør-øst. Denne er ikke byggemeldt.
2016	Modernisering	Lagt komposittgulv på veranda mot nord.
2023	Modernisering	Montert el-billader i garasje ved boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Mose på takstein bør fjernes. Mose forkorter levetiden på takstein.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Noe aldersslitasje på takstein.

Nedløp og beslag

Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er beslag på vindski og det er heldekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Rust på pipebeslag bør fjernes og overflatebehandles med maling tilpasset formålet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er noe rust på pipebeslag.

Veggkonstruksjon

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

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er brukt spot-kasser som ikke er dampette. Det er fare for kondensering.

Det ble ikke funnet fukt på befaringstidspunkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det blir fukt i innvendig tak, må tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Enkelt gulv på deler av loft.



Det er brukt spot-kasser som ikke er dampette.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer henger litt på sidesvingfunksjon.

Vinduer har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Bygningen har malt ytterdør. Det er montert dørpumpe.

TG 2 Balkongdører

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert katteluke i balkongdør på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør fungerer som tiltenkt, men har litt dårligere isolerende effekt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mot vest er det en støpt veranda over garasjen på 26m².

Mot nord er det en veranda på 9,6m². Det er lagt kompott terrassegulv.

Mot øst er det en veranda på 17,3m².

Rekkverk høyde er 0,9m.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Underetasje.

Gulv: Det er belegget i gang og bad, laminat i 2 soverom og betong/malt betong i teknisk rom, 2 boder og garasje.

Vegg: Malt glassfibertapet i gang, 2 soverom og bad og panel/lettklinkerblokker i teknisk rom, boder og garasjen.

Tak: Himlingsplater. I Garasjen er det tresonitt-plater.

Etasjeplan.

Gulv: Det er parkett i stue/kjøkken, laminat på soverom og belegget i vaskerom og bad.

Vegg: Malt glassfibertapet.

Tak: Himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille i tre.

Avvik er målt med laser på 5 tilfeldige punkt.

Avvik i stue: 6mm og i kjøkken: 8mm.

Det er normalt.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, Jøtul peisovn i stuen og sotluke i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Det må fjernes bekledning på en side på pipe på soverom i underetasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Piper er kledd inn på to sider på soverom i underetasjen.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har plater og betong/mur. Gulvet har laminat og er av betong. I treverk i underetasjen ble det målt 14 vektprosent fukt med hammerelektrode. Dette er å regne som akseptabelt. På befaringstidspunkt ble det målt 55,3% ved 23,3°. Dette gir et duggpunkt på 14°. Dette er å regne som tørt.

Vurdering av avvik:

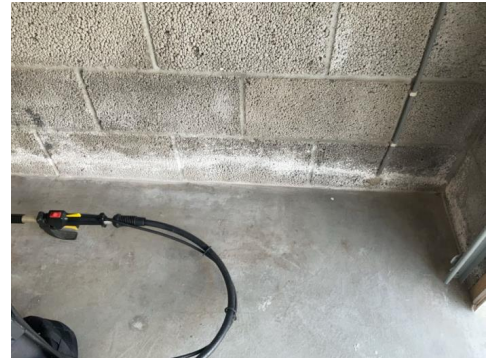
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

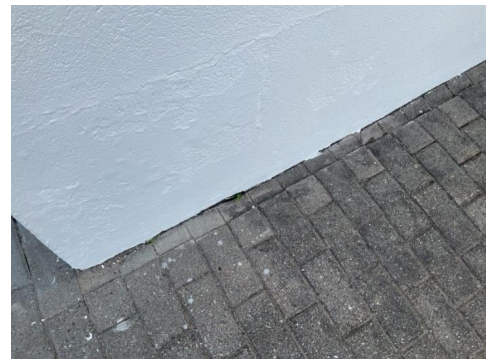
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Belegningsstein ved garasje bør justeres slik at det blir fall vekk fra grunnmur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Saltutslag på vegg i garasje.



Fall på belegningsstein mot garasjen-

! TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Rekkverk i Plexi-glass bør festes bedre.

Åpning mellom trapp og etasjeskille bør tettes med rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Rekkverk i Plexi-glass.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Til garasjen er det brann- og lyddør B-30/25db.

VÅTROM

ETASJEPLAN > VASKEROM

Generell

Vaskerom etasjeplan.
Vaskerom er fra byggeår.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

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.



Vaskerom på etasjeplan.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er malt glassfibertapet på vegger.
Taket har himlingsplater.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 7mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje. Dette reduserer faren for av vann renner til tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er montert innredning med vask.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJEPLAN > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vegger med opplegg til vann ligger mot bad og kjøkkeninnredning.

ETASJEPLAN > BAD

Generell

Bad etasjeplan.

Bad er fra byggeår.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

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.



Bad etasjeplan.

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er malt glassfibertapet på vegger.

Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er vindu i våtsonen ved dusjkabinett. Det er ikke fare for vannsøl så lenge det brukes kabinett. Det er ikke anbefalt å dusje rett på vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrom fungerer så lenge det er dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJEPLAN > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn. Fall mot sluk er målt til 7mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det kan bli liggende noe vann på gulvet som ikke renner til sluk, dersom gulvet blir utsatt for vannsøl.

Det anbefales å montere vannstoppersystem som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det er ikke membran i våtsoner på vegg. Malt glassfibertapet fungerer som membran dersom vegger er malt med våtromsmaling.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant + 2 stk høyskap, toalett, dusjkabinett og badekar.

ETASJEPLAN > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJEPLAN > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Det er vaskerom og garderoberom i tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad underetasjen.

Bad er fra byggeår.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

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.

Tilstandsrapport



Bad Bilde 1.



Bad Bilde 2.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte glassfibertapet. Taket har himlingsplater. Det er ikke membran i våtsoner på vegg. Malt glassfibertapet fungerer som membran dersom veggene er malt med våtromsmaling.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 22mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Dersom gulvet blir utsatt for vannsøl, vil det bli liggende noe vann på gulv som ikke renner til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Plastsluk under dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med formstøpt vask, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

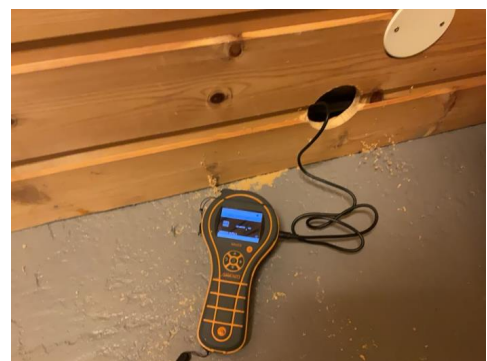
TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i teknisk rom mot baderomsinnredning. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6% - ingen utslag.



Fuktmåling i konstruksjon mot bad.

KJØKKEN

ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har IKEA innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vask. Det er opplegg til oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.



Kjøkkeninnredning.

[ETASJEPLAN > STUE/KJØKKEN](#)

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er ventiler i vinduer. Det er mekanisk avtrekk på begge bad, vaskerom og kjøkken. Avtrekk fra våtrom er styrt fra kjøkkenventilator.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 1 Andre installasjoner

Det er innlagt fiberkabel fra Tinn Energi.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

TG 1 Sentralstøvsuger

Ifølge eier fungerer sentralstøvsuger som tiltenkt.



Sentralstøvsugeranlegg i bod.

TG 1 Trykktank og vannpumpe

Det er en trykktank i teknisk rom og nedsenket pumpe i ca 100m borehull. Pumpe og trykktank er skiftet i 2016 etter at det oppsto feil i tordenvær.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

⚠ TG 2 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er sikringsskap i bod med automatsikringer, 63 A hovedsikring, automatsikring med jordfeilbryter på kurs til elbil lader, jordfeilbryter til kurs på begge bad/vaskerom og jordfeilvarslere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja El-bil lader.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Det foreligger kontrollrapport uten avvik fra 2006. Kontroll er foretatt etter at eier har montert noen utelamper som egen innsats uten dokumentasjon.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør 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 alder på anlegget, 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

Anlegget er 30år gammelt og får TG 2 på grunn av at mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Det ble ikke funnet åpenbare feil på anlegget. Jordfeilbrytere fungerte på befaringstidspunkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

⚠ TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 pulverapparat og røykvarslere.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell i bakkant og sprengstein i forkant.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng** **Rom under terreng*

Det er grunnmursplast på yttervegger under terreng. Det 2 dreneringsrør. Det ene er beregnet til takrenne nedløp. Vann går ut i gårdsplass.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Grunnmur står på kjellergulv.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Forstøtningsmur uten fallsikring - rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Det er noe fallende terreng mot boligen fra sør-øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette vil på sikt redusere faren for fukt i underetasjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er privat grunnboret brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 1994. Septiktank ligger under gulv i garasjen ved boligen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1993

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en dobbel garasje med støpt gulv, yttervegger i lettklinkerblokker og bindingsverk med kledning, saltak tekket med stålplater og takrenner i plast.

Innvendig mål B: 6,05m x D: 6,9m-totalt 42m².

Det er sluk i gulv som ikke er tilkoblet oljeutskiller. Det er noe skader på takplater.

Det er gran/furu leddporter. Det er montert portåpner på en port.

Vinduer er med enkle glass og det er en enkel ytterdør.

Garasje ved bolig



Anvendelse

Byggeår

1999

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon-

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en dobbel garasje med støpt gulv, yttervegger i lettklinkerblokker og saltak tekket med betongtakstein. Det er takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall. Det er beslag på vindskier.

Innvendig mål B: 5,6m x D: 5,6m-totalt 32 m².

Det er montert lader til elbil.

Det er stålport med portåpner.

Garasjen er i god stand.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1920

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er et anneks med to rom og hems.

Eier har lagt komplett nytt bjelkelag og støpt terrasse. Det er sidehengslet vinduer med 2-lags glass. Det er to enkle utvendige dører med utvendig panel.

Bygget er satt opp i laftet tømmer. Det er saltak teknet med stålplater. Det er montert takrenner og nedløpsrør i overflatebehandlet metall.

Det er pipe uten ildsted.

Innvendig mål B: 4,2m x L: 6,08m-totalt 25 m². Det er lagt nytt gulv og innvendig overflate er malt.

Det er en ikke målverdig hems med stige det er 1,3 m høyde under munnen. Totalt gulvareal på hems er 13,7m².

Strøm er koblet ifra.

Det er en utvendig terrasse på 18 m². Rekkverk høyde er 80 cm.

Det er noe begynnende råte i bunnstokk, spesielt hvor den ligger nærme terreng .

Bod bak hus



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er bygget ny bod på gamle grunnmurer.

Det er en enkel bod beregnet for hagemøbler.

Det er støpt gulv, yttervegger i lettklinkerblokker og bindingsverk med utvendig kledning.

Det er panel på deler av innvendig vegger og tak. Det er saltak tekket med stål-plater.

Innvendig mål B: 1,5m x D: 1,6m - totalt 2,4 m².

Det er opplegg for strøm, men dette er ikke tilkoblet. Det er forberedt/montert varmekabler i gulv.

Innvendig høyde på det høyeste er 1,99 m.

Bod ved aneks



Anvendelse

Byggeår

1930

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er en enkel bod med fundamenter i stein, gulv i tre og yttervegger i stokker med utvendig kledning. Det er saltak tekket med eternit- plater.

Innvendig mål D: 2,9m x B: 2,3m - totalt 6,9 m². Bygget kan kun brukes til oppevaring.

Ut fra alder er bygget i normalt bra stand, men har noe behov for oppgradering.

Båthus



Anvendelse

Byggeår

1996

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Det er en enkel bod med tregulv, yttervegger i bindingsverk kledd med kledning og saltak tekket med stålplater. Innvendig mål B: 2,7m x L: 2,8m - totalt 7,5 m². Bygget er i enkel standard og kun beregnet til lagring.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

183 m²/183 m²

Enebolig: Gang, 3 Soverom, 2 Bad, Teknisk rom, Garasje, 2 Bod, Stue/kjøkken, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Garasje ved bolig, Anneks, Bod bak hus, Bod ved anneks, Båthus

Bruksareal andre bygg: 115 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger under landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Kvadratmeterprisen er høyere enn solgte boliger i området siden sammenlignbare salg har færre bygninger, eldre boliger, generelt dårligere stand og mindre tomteareal. Det er også fiskerett.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Tinnsjøstrånde 477 ,3656 ATRÅ 96 m ² 1800 2 sov	05-04-2022	2 400 000	3 080 000	0	3 080 000	32 083
2 Tinnsjøstrånde 477 ,3656 ATRÅ 96 m ² 1800 2 sov	21-10-2014	1 850 000	1 850 000	0	1 850 000	19 271
3 Mogan 98 ,3650 TINN AUSTBYGD 132 m ² 1971 4 sov	15-11-2021	2 490 000	2 320 000	0	2 320 000	17 576
4 Fossheimvegen 1 ,3656 ATRÅ 160 m ² 1978 3 sov		2 750 000	0	0	0	17 188
5 Skogvegen 1 ,3650 TINN AUSTBYGD 179 m ² 1974 4 sov	08-09-2021	2 750 000	2 750 000	0	2 750 000	15 363
6 Atråvegen 527 ,3656 ATRÅ 94 m ² 1934 3 sov	03-05-2021	1 280 000	1 175 000	0	1 175 000	12 500
7 Granvegen 12 ,3658 MILAND 158 m ² 1981 2 sov		1 950 000	0	0	0	12 342
8 Sandven 140 ,3656 ATRÅ 227 m ² 1740 5 sov	28-08-2022	1 950 000	2 200 000	0	2 200 000	9 692

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. 30 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 30 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 5 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 1 400 000

Sum teknisk verdi - Enebolig Kr. 4 350 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 340 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 50 000

Sum teknisk verdi - Garasje Kr. 290 000

Garasje ved bolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 260 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 30 000

Sum teknisk verdi - Garasje ved bolig Kr. 230 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 300 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 200 000

Sum teknisk verdi - Anneks Kr. 100 000

Bod bak hus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 20 000

Sum teknisk verdi - Bod bak hus Kr. 20 000

Bod ved anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 40 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 30 000

Sum teknisk verdi - Bod ved anneks Kr. 10 000

Båthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 40 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 30 000

Sum teknisk verdi - Båthus Kr. 10 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 5 010 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	450 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	450 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 450 000
--	------------	------------------

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

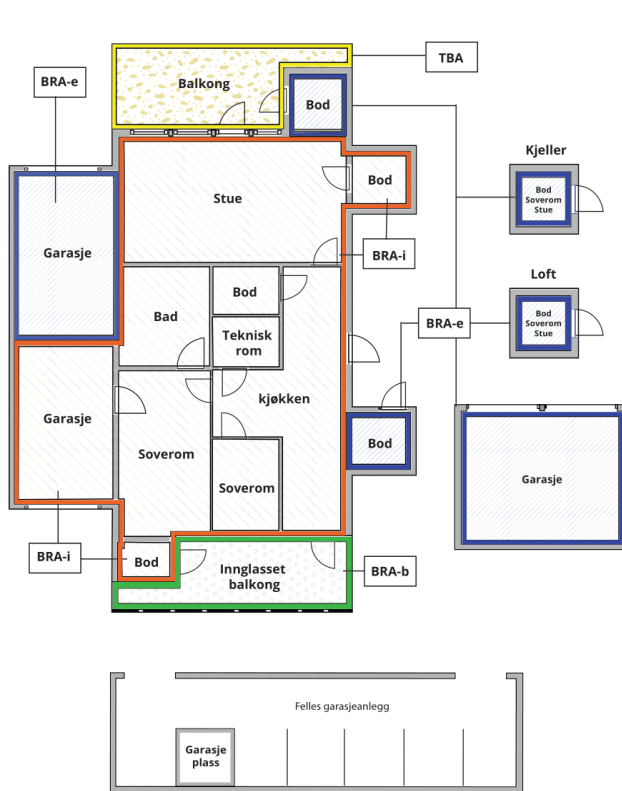
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	99			99			99
Etasjeplan	84			84	53		84
SUM	183				53		183
SUM BRA	183						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang , Soverom , Soverom 2, Bad , Teknisk rom , Garasje , Bod , Bod 2		
Etasjeplan	Stue/kjøkken , Soverom , Bad , Vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Veranda mot sør-øst er ikke byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasjeplan		42		42			42
SUM		42					42
SUM BRA	42						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Garasje ved bolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasjeplan		32		32			32
SUM		32					32
SUM BRA	32						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasjeplan		25		25	18		25
Hems						13	13
SUM		25			18	13	38
SUM BRA	25						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasjeplan		Stue , Stue 2	
Hems		Alkove	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Bod bak hus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasjeplan		2		2			2

SUM		2						2
SUM BRA		2						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

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:

Bod ved anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasjeplan		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

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

Båthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasjeplan		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt fra kommunen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	116	67
Garasje	0	42
Garasje ved bolig	0	32
Anneks	25	0
Bod bak hus	0	2
Bod ved anneks	0	7
Båthus	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.6.2024	Øyvind Reinertsen	Takstingeniør
	Magne Finnekås	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	95	2		0	20854.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Tinnsjøstrånde 539

Hjemmelshaver

Finnekås Magne

Kommentar

Opgitt tomteareal blir ca 2 mål mindre siden det skal skilles ut det som er festetomt på eiendommen-

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 24km nord-øst for Rjukan sentrum og ca 5km fra Atrå sentrum.
Området er bebygd med spredt bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

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

Regulering

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

Om tomten

Boligen ligger på oversiden av hovedvei med fin utsikt over Tinnsjø.
Eiendommen er delt av hovedvei.
Boligen ligger på øvre del av eiendommen,
Terrenget skråner mot nord-øst. Det er ca 40 meter fra det laveste punkt ved adkomstvei til det høyeste punktet på eiendommen.
Det er privat gruset adkomstvei og egen parkeringsplass.
Tomten er pent opparbeidet med plen i området rundt boligen.
Ifølge eier er det fiskerett.

Tinglyste/andre forhold

Utskipling fra 1858.
Skjønn fra 1907.
Bestemmelser om at deler av eiendommen/påstående bygninger/tilbehør/rettigheter er unntatt fra 1920.
Festekontrakt på 99år fra 1959.
Avtale om telefonledninger/stolper/grøfter mv. med televerket fra 1964.

Forsikring

Selskap Landkreditt.	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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

Norsk takst, 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/ET3356>

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