





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Tessungdalen 1056, 3650 TINN AUSTBYGD  
 TINN kommune  
 gnr. 49, bnr. 28

**Markedsverdi**

**3 500 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m<sup>2</sup> BRA-i: 57 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.07.2024

Rapportdato: 31.07.2024

Oppdragsnr.: 20330-1066

Referansenummer: QH4623

Autorisert foretak: Prosjektform AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Ivar Hvammen



**prosjektform**



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.

## Prosjektform as

Selskapets hovedfokus er å tilby profesjonelle tjenester innen taksering, rådgivning og prosjekt-administrasjon for bygg og anleggssektoren.

Prosjektform tilbyr takserings tjenester:

- Skade / skjønnstakster.
- Bolig takst.
- Næringstakster.
- Boligsalgsrapporter.
- Tilstandsrapporter.
- Radon målinger og tiltaksplan.
- Miljøsaneringsrapporter.
- Våtroms kontroll/ rapport.
- Uavhengig kontroll

SE OSS PÅ: [www.prosjektform.no](http://www.prosjektform.no)



### Rapportansvarlig

*Arnt Ivar Hvammen*

Arnt Ivar Hvammen  
Uavhengig Takstingeniør  
[post@prosjektform.no](mailto:post@prosjektform.no)  
971 10 535



# 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, 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 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 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.



### 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 straktiltak 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig fra ÅL hytta.

Ål hytta har særegne løsninger med god arealutnyttelse på relativt liten grunnflate. Godt håndverk.

Gjennomgående gode materialkvaliteter innvendig og utvendig.

Mindre forhold er registret:

- Snøfangere er ett krav på byggetidspunktet.
- Takstige med plattform.
- Forkantbeslag ned i takrenne mangler
- Lufting av takkonstruksjonen er antatt utført med krysslekting, men er ikke luftespalte ved sperreender. Dette bør undersøkes nærmere.
- Badstue er ikke bygget etter preaksepterte ytelser.
- Baderom har ikke avtrekksløsning.

Viser forøvrig til lesning av rapport.

Rapport er oppdatert etter nye areal standard.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2012

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tre.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Renner av tre og nedløp med kjetting.

Renner har limt beslag ned i renne slik at lekkasje unngås.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperretak.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør, boddør og terrassedør med glass.

Det er etablert terrengplattung med trapp til stue på bygningens gavle.

Det er etablert utvendig trapp i tre fra terrengplattung og opp til stue.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Hovedplan: Vf, gang, stue, 2 stk soverom og innvendig bod.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Heltregulv og flis med gulvvarme i vf.

Hems: Soveplasser.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Heltre gulv.

Utvendig bod:

Utvendig bod har isolert konstruksjon.

Gulv er støpt betongdekke.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Påforet tregulv i alle rom som ikke er våtrom.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

Boligen har isolert stålpipeline og vedovn i stue.

Kjellerrom har betonggulv og betong/mur-vegger.

Boligen har hemsetrapp i lakkert furu.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

[Gå til side](#)

### VÅTROM

Bad

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

Innvendig overflater:

Himling: Trepanel

Vegger: Trepanel.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Det er naturlig ventilering i rommet.

Det er montert varmepumpe i rommet som sirkulerer luften.

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

[Gå til side](#)

### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med formpressede skrog, glatte overflater på alle fronter. Benkeplater i heltre.

Oppvaskmaskin, komfyr med induksjonstopp i benkeplate.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Heltre gulv.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

[Gå til side](#)

### SPECIALROM

# Beskrivelse av eiendommen

Badstu.  
Badstue med plassbygde benker og elektrisk badstueovn.  
Himling: Trepanel.  
Vegger: Trepanel  
Gulv: Fliser.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og samlestock er etablert i kjellerrom.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer. Hoveddel med skjult elektrisk anlegg.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.

Øvrig fuktsikring ikke nødvendig.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og isolert støpt betongdekke.

Terrenget er hellende med arrondert flate hvor fritidsbolig står.

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) septiktank med overløp til grøft og privat grunnboret brønn.

Trykktank er etablert i kjellerrom med installasjoner.

Bygningen har septiktank i glassfiber.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	103 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	57 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 500 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

### Garasje

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

### Aneks

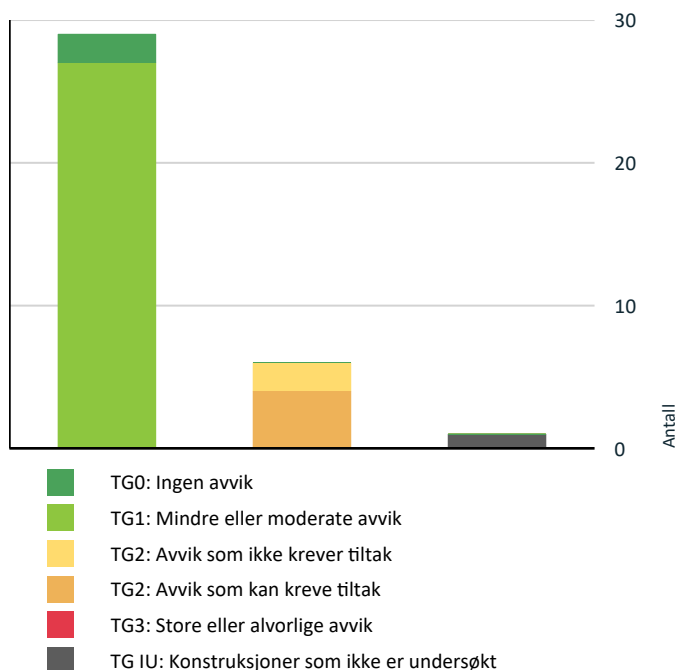
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Bod

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

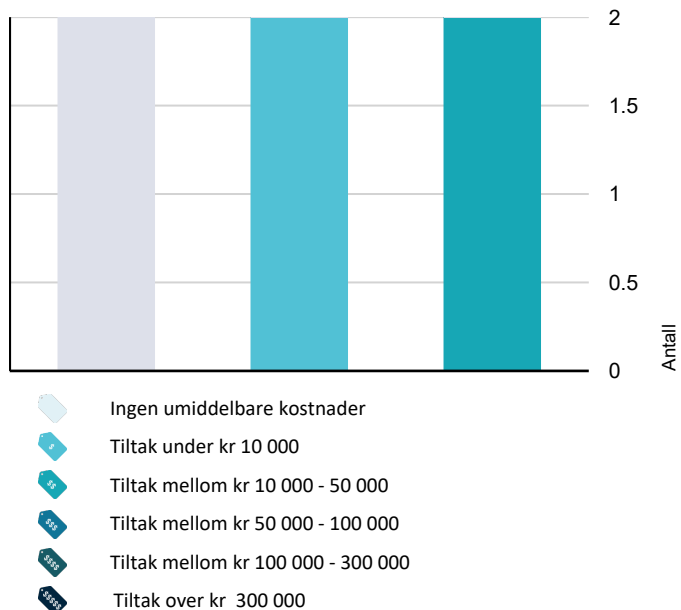
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1.etg: Hovedplan > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.etg: Hovedplan > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1.etg: Hovedplan > Badstue > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2012

**Kommentar**  
Bygningen er oppført i tidsrommet  
2010 - 2012

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av tre.  
Taket er besiktiget fra bakkenivå.



### TG 2 Nedløp og beslag

Renner av tre og nedløp med kjetting.  
Renner har limt beslag ned i renne slik at lekkasje unngås.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

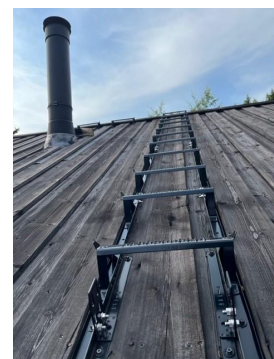
Manglende forkantbeslag mot tretak

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres beslag ned i takrenne for å hindre inn driv av snø på undertaket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**





# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.



## ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperretak.

## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, boddør og terrassedør med glass.



Hoveddør

# Tilstandsrapport



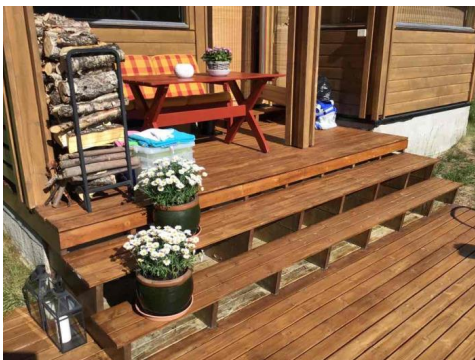
Boddør



Terrassedør

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert terrengplattning med trapp til stue på bygningens gavlede.



## Utvendige trapper

Det er etablert utvendig trapp i tre fra terrengplattning og opp til stue.

## INNVENDIG

### Overflater

Hovedplan: Vf, gang, stue, 2 stk soverom og innvendig bod.  
Himling: Trepanel.  
Vegger: Trepanel.  
Gulv: Heltregulv og flis med gulvvarme i vf.

Hems: Soveplasser.  
Himling: Trepanel.  
Vegger: Trepanel.  
Gulv: Heltre gulv.

Utvendig bod:  
Utvendig bod har isolert konstruksjon.  
Gulv er støpt betongdekke.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.  
Påforet tregulv i alle rom som ikke er våtrom.



## ! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og Scan Peis 60 som vedovn i stue.



## ! TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Lite teknisk rom.  
Rommet har betonggulv og betong/mur-vegger.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige trapper

Boligen har hemsetrapp i lakkert furu.

## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1.ETG: HOVEDPLAN > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift og dokumentasjon: Teknisk forskrift 2010 og ingen dokumentasjon.

### 1.ETG: HOVEDPLAN > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Innvendig overflater:  
Himling: Trepanel  
Vegger: Trepanel.



### 1.ETG: HOVEDPLAN > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

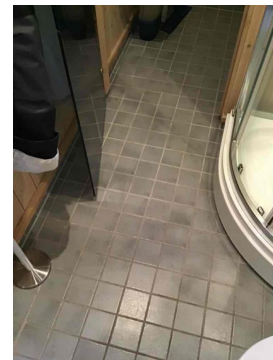
#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 1.ETG: HOVEDPLAN > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse .

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 1.ETG: HOVEDPLAN > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.



1.ETG: HOVEDPLAN > BAD

## TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering i rommet.  
Det er montert varmpumpe i rommet som sirkulerer luften.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det mangler avtrekk fra baderommet.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1.ETG: HOVEDPLAN > BAD

## TG 10 Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

## KJØKKEN

1.ETG: HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med formpressede skrog, glatte overflater på alle fronter. Benkeplater i heltre.

Oppvaskmaskin, komfyr med induksjonstopp i benkeplate.

Himling: Trepanel.

Vegger: Trepanel.

Gulv: Heltre gulv.



1.ETG: HOVEDPLAN > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.



## SPESIALROM

1.ETG: HOVEDPLAN > BADSTUE

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstu.  
Badstue med plassbygde benker og elektrisk badstueovn.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Himling i rommet er ikke nedforet med luftespalte.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.

Taket bør ned lektes slik at luftespalt etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og samlestock er etablert i kjellerrom.



### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### ! TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.



## TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



## TG 1 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.*

Sikringsskap med automatsikringer. Hoveddel med skjult elektrisk anlegg.

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)?  
**Ja**

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**

## 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.*

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

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.  
Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

### TG 1 Drenering

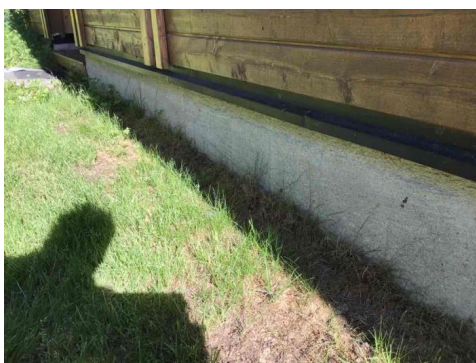
*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Overflatevann og takvann blir drenert i stedlig grunn.  
Øvrig fuktsikring ikke nødvendig.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og isolert støpt betongdekke.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast vannledning av plast (PEL) septiktank med overløp til grøft og privat grunnboret brønn. Trykktank er etablert i kjellerrom med installasjoner.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TG 1 Terrengforhold

Terrenget er hellende med arrondert flate hvor fritidsbolig står.



## TG 1 Septiktank

Bygningen har septiktank i glassfiber.





# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

### Byggeår

2015

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Garasjebygningen er oppført på tilkjørte steinsmasser med betongstøpt gulv. Vegger av lecastein med utvendig liggende falset kledning.

Tak oppført som betongstøpt dekke. Utvendig pålagt papp, plast og torv som taktekke.

Langs takfot er det montert takrenner som avrenning for takvann.

Vinduer med isolerglass i trerammer. Hoveddør og kjøreport i aluminium. Kjøreport med portåpner

Innvendige overflater er malt.

Normal elektrisk forlegning av lys og stikk,

Det er montert varmepumpe i garasjen.



## Aneks



### Anvendelse

#### Byggeår

2012

#### Kommentar

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bygningen er oppført på innfylte steinsmasser med betongstøpt gulv.

Utvendig og innvendig vegger med trekledning, isolert.

Tak oppført som saltak. Utvendig pålagt undertak av tre, papp, sløyfer, lekter og tretak som taktekke.

Langs takfot er det montert takrenner som avrenning for takvann.

Vinduer med isolerglass i trerammer. Hoveddør i tre, malt.

Innvendige overflater med trepanel og heltre gulv.

Normal elektrisk forlegning av lys og stikk,

Det er innlat kaldtvann til veggmontert håndvask.



## Bod



### Anvendelse

### Byggeår

2013

### Kommentar

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Vedbod oppført på stedlig grunn med pilarer av lecastein, Oppført med bæresystem i tre. Utvendig pålagt trekledning. Innvendig med spaltegulv av trykkimpregnert virke. Takkonstruksjon som pulttak. Bygningen er uisolert.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

57 m<sup>2</sup>/57 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Gang, Stue/kjøkken, 2 Soverom, Bad, 2 Bod, Badstue, Alkove

*Andre bygg:* Garasje, Aneks, Bod

*Bruksareal andre bygg:* 46 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

3 500 000

## Konklusjon markedsverdi

3 500 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, 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.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Hytterrenovasjon	Kr.	1 900
Feieravgift og tilsyn	Kr.	406
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 490 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>310 000</b>

### Aneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Aneks</b>	<b>Kr.</b>	<b>230 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 070 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## 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
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>450 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
--	------------	------------------

# 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

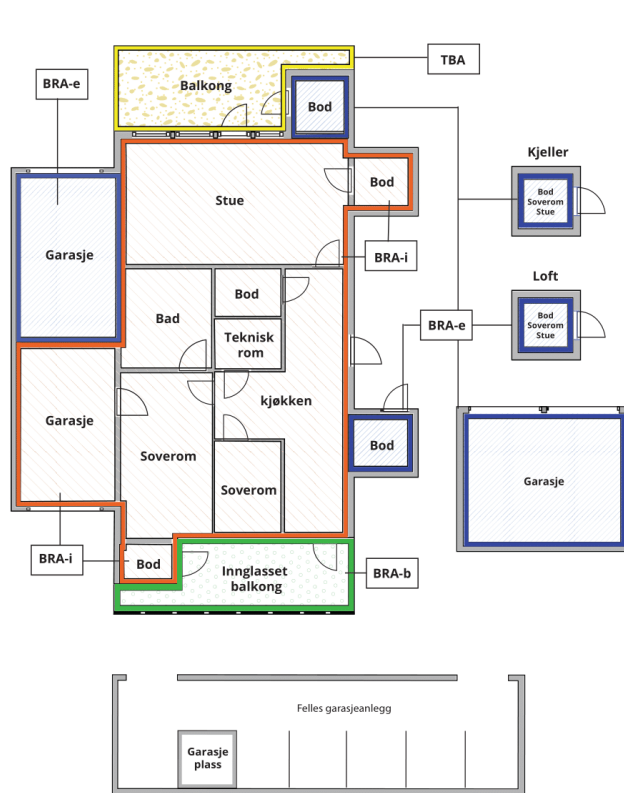
## Hva er måleverdig areal?

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)
Eksternt 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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg: Hovedplan	57			57			57
Hems							
<b>SUM</b>	<b>57</b>						<b>57</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg: Hovedplan	Gang , Stue/kjøkken , 2 stk soverom , Bad , Bod , Badstue , Alkove i stue, Utvendig bod		
Hems	Hems med soveplasser		

### Kommentar

Hems har ikke målbart areal, tilrettelagt med madrasser.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg: Hovedplan		30		30			30



<b>SUM</b>		<b>30</b>						<b>30</b>
<b>SUM BRA</b>		<b>30</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg: Hovedplan		Garasje	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling 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:*

### Aneks

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg: Hovedplan		10		10			10
<b>SUM</b>		<b>10</b>					<b>10</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>10</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg: Hovedplan		Oppholdsrom	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*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 rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?  Ja  Nei

Kommentar:

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.etg: Hovedplan		6		6			6
<b>SUM</b>		<b>6</b>					<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>6</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etg: Hovedplan		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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 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)
Fritidsbolig	54	3
Garasje	0	30
Aneks	10	0
Bod	0	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2023	Arnt Ivar Hvammen	Takstingeniør
29.7.2024	Kontorrapport	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4026 TINN	49	28	0	0	1425.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Tessungdalen 1056

### Hjemmelshaver

Corneliussen Alf Johan

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Frittliggende fritidsbolig beliggende i Tessungdalen 1056.  
Fritidsboligen ligger i skoggrensa mot Småroi.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra hovedvei via privat veg til eiendommen.

### Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
80 000	2007

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kjøpekontrakt	26.07.2022		Innhentet		Ja
Tegninger	26.07.2022		Innhentet		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	26.07.2022		Innhentet		Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QH4623>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

1. SELGER

Navn ØYSTEIN GRIMSROD Pers. nr. 040631 42145

Navn..... Pers. nr.....

Adresse INGENIØR WAADENSGT. 13 3660 Rjukan  
TELF: 350 90536 MOBIL: 95788212

2. KJØPER

Navn ALF JOHNAN CORNELIUSSEN Pers. nr. 041050 32116

Navn..... Pers. nr.....

Adresse ARNSTEIN ARNEBERGS VEI 16, 0274 OSLO

3. EIENDOM

Salget gjelder.....

Eiendom..... Gr. nr.: 49 Br. nr.: 28 Seksjonsnr.: -

Hus/hytte på festet grunn med festerett..... Gr. nr.:..... Br. nr.:..... Seksjonsnr.:.....

Kommune TINN KOMMUNE Adresse.....

4. KJØPESUM

Kjøpesum kr: 175.000,- m/bokstaver: ETTHUNDRE OG SYTTIFEMTUSEN %/100

5. ANDRE KOSTNADER

Følgende kostnader skal kjøper betale i tillegg til kjøpesummen:

Dokumentavgift 2,5 % av kjøpesummen - DEKkes AV KJØPER kr. -  
Tinglysingsgebyr DEKkes AV KJØPER kr. -  
Annet (spesifiser) kr. -

6. BETALING

Pengene settes inn på kontonummer: 2620 66 27831 (TINN SPAREBANK)

Kontant pr. kontraktinngåelse (10 %) INNEN 21.04.07 kr. 80.000,-

Kontant pr. overtakelse (restsum) 1 HELGEN 27-28. APRIL kr. 95.000,-

Annet (spesifiser) 1 HENHOLD TIL AVTALE kr. -

Totalt

kr. 175.000,-

For den del av kjøpesummen som ikke er betalt i rett tid, betaler kjøper forsinkelsesrente i henhold til lov om renter ved forsinket betaling. I det kjøpesummen betales, skal kjøper få utlevert tinglysningsklart skjøte. Kjøper får rett til å overta eiendommen fra samme tidspunkt.

Annet: SKJØTE OG EGENTRUKLARING OM KONSEJONSRETTET SENKES SMARSTI TIL STATEN KAR-VECK.

7. PENGEHEFTelser

Selgeren garanterer at eiendommen blir levert fri for pengeheftelser  
Hvis nei, følger heftelsene nedenfor.

JA  NEI

1. kr. -  
2. kr. -  
3. kr. -

Pengeheftelser som ikke overtas av kjøperen, skal slettes for selgers regning

### 8. BRUKSHEFTELSE

Kjøperen har fått seg forelagt bekreftet utskrift av grunnboka for eiendommen og har gjort seg kjent med den:

Datert:

Eiendommen er fri for heftelser

JA

NEI

Hvis nei, spesifer: .....

### 9. FORBEHOLD OM EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen selges "som den er", det vil si i den stand den var ved kjøperens besiktigelse, jf. avhendingsloven § 3-9, dog med eventuelle forbehold tatt i denne kontrakten. Selgeren fraskriver seg også ansvaret for at eiendommen er i samsvar med offentligrettslige krav.

### 10. TILBEHØR

Med eiendommen følger gjenstander som er på eiendommen og som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal tilhøre eiendommen, samt varig innredning som enten er fastmontert eller som er tilpasset bygningen slik som anlegg og installasjoner for oppvarming, faste antenner, faste gulvtepper, doble vinduer, innebygde kjøkkenapparater og -maskiner og andre innebygde ting jf. avhendingsloven kap. 3.

Følgende løsøre skal i tillegg følge eiendommen:

Ovennevnte overtas i samme tilstand som besiktiget

JA

NEI

### 11. OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN

Bruksareal 1426.5 Bruttoareal —

Byggeår — Tomt/målebrevsareal 1426.5

Offentlige avgifter pr. år — Festeavgift pr. år —

Kjøper har besiktiget eiendommen JA  NEI

Kjøper er gjort kjent med takst datert — JA  NEI

Kjøper er gjort kjent med tilstandsrapport datert — JA  NEI

Kjøper er gjort kjent med reguleringsplan — JA  NEI

Andre opplysninger: .....

### 12. OVERTAKELSE

Eiendommen overtas av kjøperen den — kl. — med alle rettigheter og forpliktelser slik den har tilhørt selgeren, forutsatt at kjøperen oppfyller sine forpliktelser jf. pkt. 6. Kjøperen svarer fra overtakelsen for alle eiendommens utgifter og får eventuelle inntekter fra den. Risikoen går over på kjøperen når han har overtatt bruken av eiendommen. Hvis kjøperen ikke overtar til fastsatt tid og årsaken ligger hos han, har han likevel risikoen fra det tidspunktet han kunne ha overtatt bruken. Når risikoen for eiendommen er gått over på kjøperen, faller ikke hans plikt til å betale kjøpesummen bort ved at eiendommen blir ødelagt eller skadet som følge av en hendelse som selgeren ikke svarer for.

*Stryk over det alternativet som ikke passer:*

A: Ved overtakelsen skal selgeren levere eiendommen i ryddig og rengjort stand, uten leieforhold av noen art, slik at hele eiendommen leveres ledig for kjøperen

eller

B: Ved overtakelsen skal selgeren levere eiendommen i ryddig og rengjort stand. Kjøperen overtar rettigheter og plikter i tilknytning til leieforholdet fra samme dag.

Dersom selgeren ikke til rett tid oppfyller sine forpliktelser etter avtalen (forsinkelse), kan kjøperen gjøre gjeldende de krav som følger av avhendingsloven kap. 4.

### 13. FORSIKRING

Eiendommen er fullverdiforsikret i: —

Selgeren er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret ut dagen for overtakelsen

### 14. UNDERSKRIFT

Selger og kjøper har gjort seg kjent med opplysningsplikt og undersøkelsesplikt på side 1 i kontrakten.

Sted BESUNGDALEN Dato 14/4 - 07

Kjøper Olaf Louisen Selger Pyskin Perimrud

Selgers ektefelle samtykker i denne kontrakten (navn) Helga Perimrud



Kommune
0826 Tinn

Jnr.	54/00
Målebrev nr.	3732
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	49	28	
Bruksnavn/adresse		Grimsrud Nordre	
Areal (m <sup>2</sup> )	1426.5		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	30.05.2005
Rekvirent	Øystein Grimsrud
Bestyrer	Mette Solberg
Forretning	Kart- og delingsforretning over parsell under gnr. 49 bnr. 9 i Tinn Kommune.  Punkt nr. svv1 og svv2 (mot fylkesvei) er tidligere koordinatsett og boltet av statens veivesen. Punkt 1 er satt ut på linje mellom statens veivesen sine grensemerker.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Rjukan	16.09.2005	<i>Mette Solberg</i> Avd. Ing.	<i>Arne Reidtveden</i> Avd. Ing.

GAB

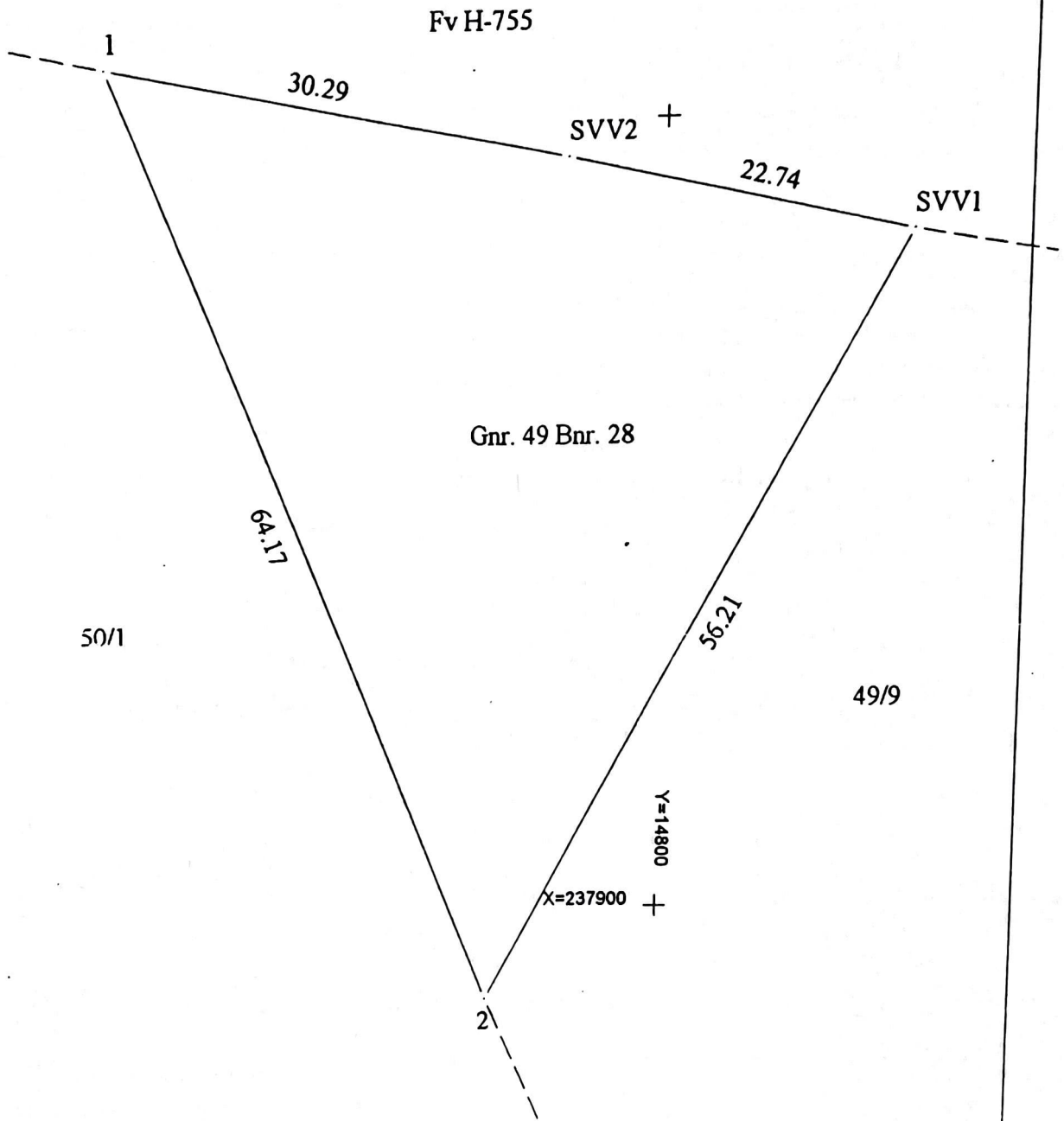
Registreringsstempel
----------------------

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

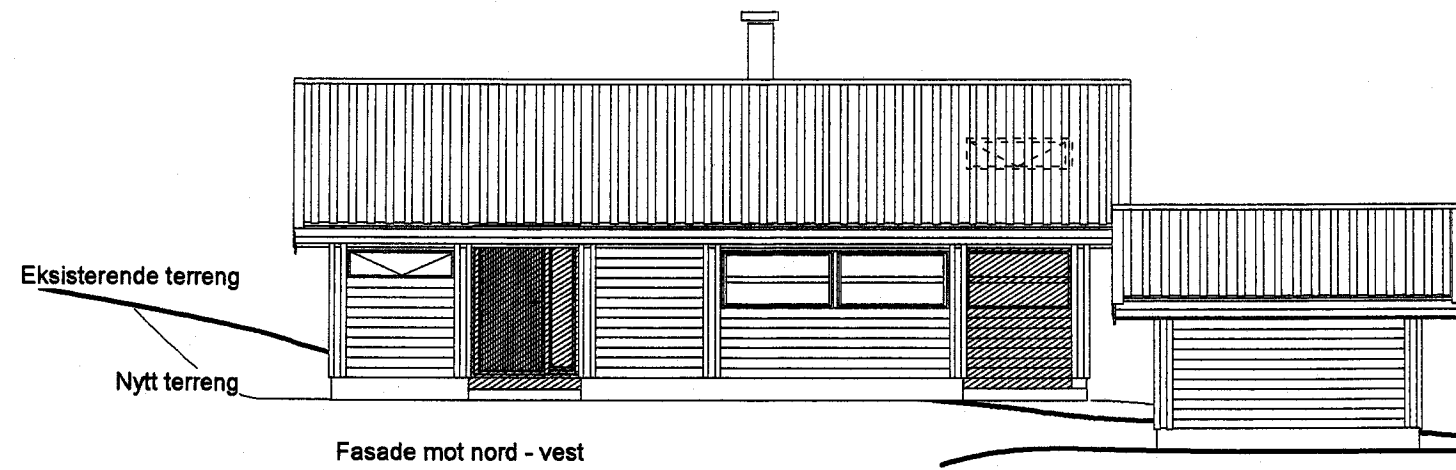
Dagbokstempel
<p><b>TINGLYST</b>  <b>22 SEPT. 2005</b>  TINN OG HEDDAL TINGRETT  DAGBOKNR.: 3330</p>
<i>Arne Reidtveden</i>

Påtegninger (rettelser o.l.)

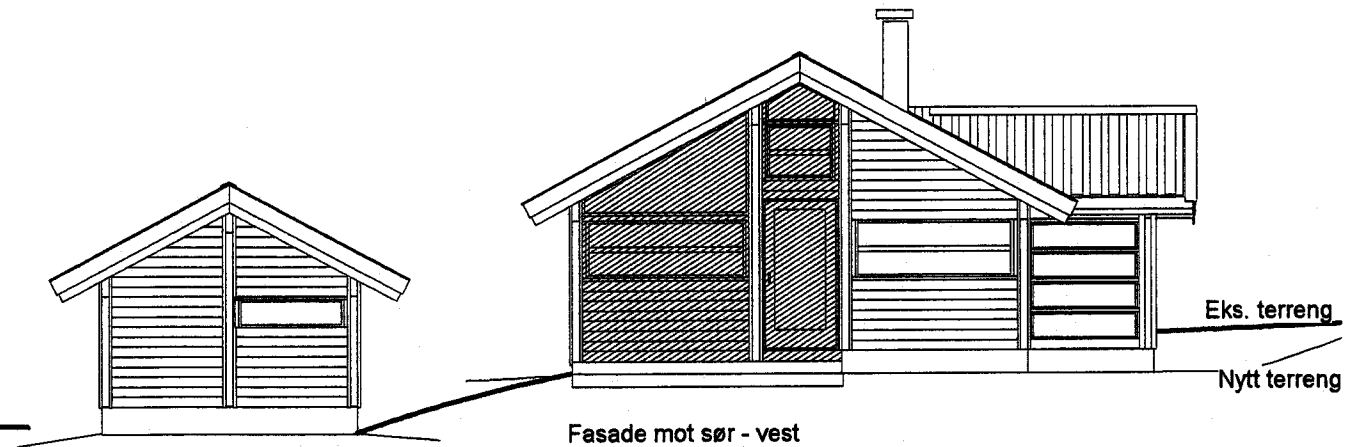
--



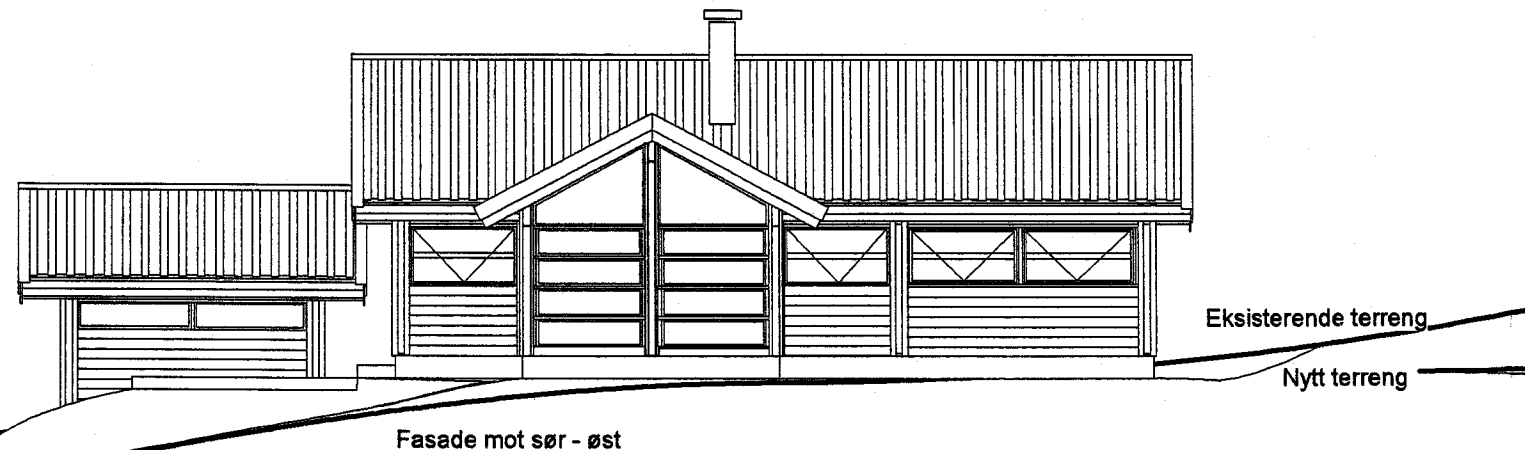
Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
1	Gkj. grmrk. jordf. st.	237952.97	14763.84	30.29	
SVV2	Off. gkj. grmr. i jord	237947.59	14793.65	22.74	
SVV1	Off. gkj. grmr. i jord	237942.91	14815.91	56.21	
2	Off. gkj. grmr. i jord	237893.77	14788.61	64.17	



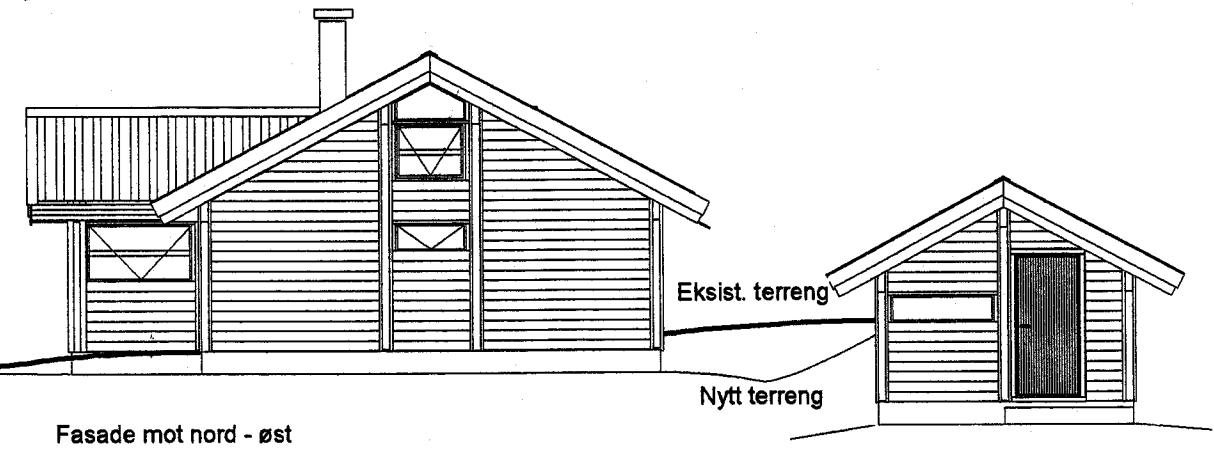
Fasade mot nord - vest



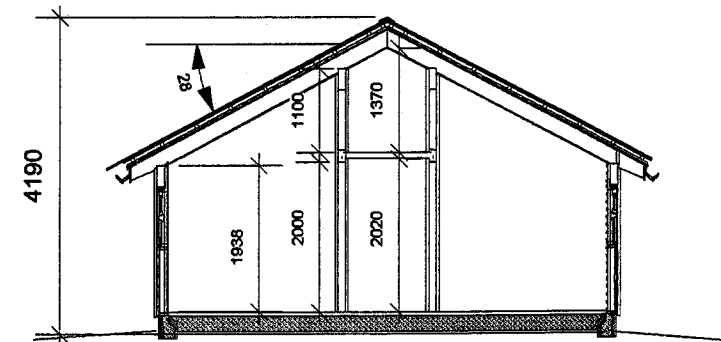
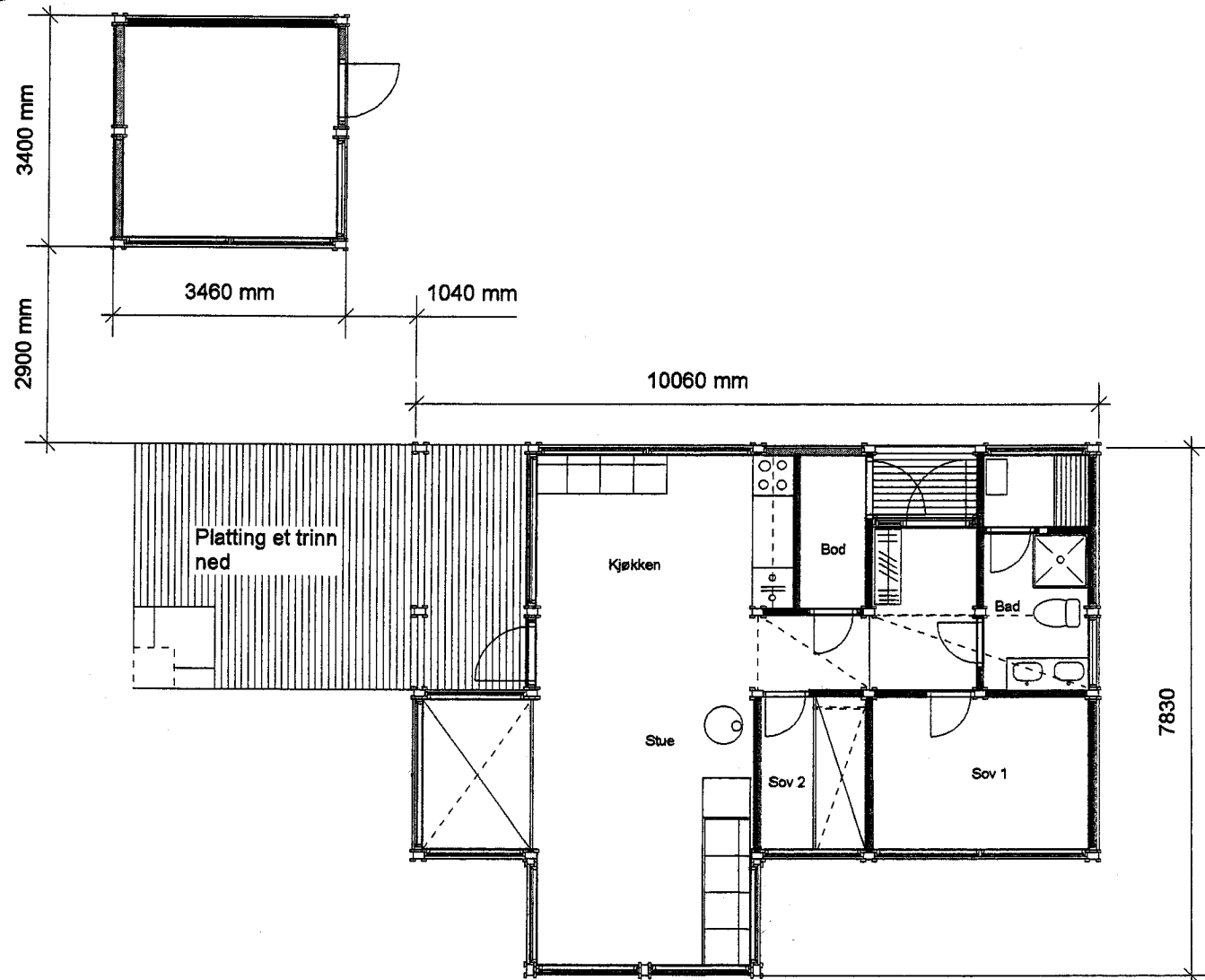
Fasade mot sør - vest



Fasade mot sør - øst



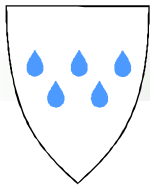
Fasade mot nord - øst



MOTTATT  
17 MAR 2008

A 11.2.2008 Rettet diverse på tegningene lagt inn terrengl etter kart ØG  
B 13.2.2008 Tegnet inn terrasse etter kundens skisse  
C 18.2.2008 Flyttet anneks etter kundens ønske

www.aalhytta.no				D30X BYA = 67 m2	
Dato: 20.04.07	Tegnet: KD	Godkjent:	Målestokk: 1:100		
Ålhytte for Corneliusen Tinn kommune Plan, snitt og fasade				Erstatning for:	Erstatning av:
Henvielse:				Beregning:	Tegn. nr. 01 C



Tiltakshaver (navn og adresse): Alf Corneliussen St. Edmundsvei 31 0280 Oslo	Ansvarlig søker (navn og adresse): Ål Hyttebygg AS Gullhagen 3570 Ål
---	---

**Ferdigattest er gitt for**

Etter i plan og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21.

Eiendom/adresse: Heggland, Tessungdalen ., 3650 Tinn Austbygd	Gnr: 49	Bnr: 28	Fnr:	Snr:	Vår ref.: 2008/1479-8
--	------------	------------	------	------	--------------------------

<b>Spesifikasjon:</b>		
Tiltaket gjelder: <b>Nytt bygg - beboelsesformål under 70 m<sup>2</sup></b>		
Vedtak gjort av: Delegert myndighet plansjef	Vedtak dato: 08.05.2008	Utvalgssaksnr.: 38/08
Dato sluttkontroll 01.03.2012	Kontrollansvarlig: ER Service AS, Rørlegger Svein Moen, Ål Hyttebygg AS	
<b>Merknader</b>	Kontrollansvarlig for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har kontrollansvarlig erklært at kontroll er utført med tilfredsstillende resultat, slik vilkår for tillatelse og krav i, eller i medhold av plan- og bygningsloven.  Bygningen eller deler av den må ikke brukes til andre formål enn hva det er gitt tillatelse til (jf. Pbl § 20-1). Bruksendring krever særskilt søknad og tillatelse (jf. Pbl § 20-1)	

<b>Underskrift:</b>		
Sted:  RJUKAN	Dato:  06.03.2012	Stempel/underskrift:  Nils Gjelstad

Kopi sendt til:
-----------------

ER Service AS , Tessungdalen, 3650 TINN AUSTBYGD  
Rørlegger Svein Moen, Fossoveien 1, 3660 RJUKAN  
Ål Hyttebygg AS , Gullhagen, 3570 ÅL