

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Osensjøen øst 276 , 2428 SØRE OSEN

 TRYSIL kommune

 gnr. 75, bnr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 11482-1646

Referansenummer: IB9216

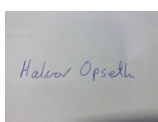
Autorisert foretak: Trysil Takst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig



Halvor Opseth

post@trysiltakst.no

414 18 661

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er utført i tømmer og bindingsverk med saltak. Inngang via tilbygget inngangsparti. Standard på overflater og inventar er normal etter alder.

Bygget gir inntrykk av at det generelt er normalt vedlikeholdt. Det har imidlertid blitt noen år og noe vedlikehold og service må påregnes etter hvert, bla må fundamentering utbedres og høydejusteres.
Vann fra brønn. Felles vann sammen med nabo.

Opparbeidet tomt med utsikt over åpne Osensjøen, skog og åser.

Ved befarings ble det gjennomført fuktsøk på bad og kjøkken uten at det ble funnet noen tegn på forhøyet fukt, men merk at badet står foran snarlig oppussing.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Snødekket tak gir usikker vurdering. Taket bør kontrolleres nærmere når det er barmark.

Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp av kjetting. Pipebeslag av metall. Vannbrett på vinduer av metall. Vindskier av tre.

Opprinnelig hytte av 6" høvlet og laftet tømmer. Tilbygg utført av isolerte bindingsverksvegger, med stående panel innvendig og utvendig.

Opprinnelig del med saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/drager og sperrer med opplegg på ytter og innervegger.

Tilbygg utført med takstoler. Sperrekonstruksjon på sidetilbygg.

To-lags vinduer med hengslet ytter og innervindu. Faste sprosser i yttervindu.

Heltre ytterdør. Verandadør med glassfelt

Veranda med utgang fra stue. Rekkverk. Plattinger på oversiden av hytta. Disse var nedsnødd ved befarings. Enkel tretrapp på veranda. Utført av impregnerte materialer.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Furugulv med ulike dimensjoner. Veggene i den gamle delen er av laftet tømmer, mens påbygget har trepanel på veggene. Himlingen består av trepanel.

Trebelkelag med mineralull til isolasjon. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

Åpen teglsteinspeis.

Heltre furu fyllingsdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Flere vitale installasjoner og overflater har oppnådd forventet levetid. Påkostninger må påregnes. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i

sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha

dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgraderer badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Badet er fra 1970-tallet og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet.

Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Snarlig oppussing av badet er nødvendig.

Panel og tømmer på vegger.

Trepanel i himling/tak.

Vinylbelegg fra byggeår.

Det er motfall fra sluk.

Store skader på belegg er observert.

Vinylbelegg og plastsluk.

Innredning med nedfelt servant, glatte dører. Gulvmontert toalett.

Dusjhjørne.

Ventil på vindu.

Fuktsøk er foretatt med sonde fra undersiden av bad. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 7,3 vektprosent fuktighet.

Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidstypisk kjøkken i normal tilstand etter alder. Innredning med profilerte dører og heltre benkeplate. Komfyr med fire kokeplater, kjøleskap samt stålkum med ett-greps kran. Avtrekk over komfyr er ikke montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber fra byggeår

Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast.

Stakemuligheter for avløpsnett.

Kun naturlig ventilasjon gjennom åpne dører/vinduer.

Varmtvannstank på 116 liter plassert i underskap på kjøkken.

Beskrivelse av eiendommen

Produsert i 2008.

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert på teknisk gang. Automatisk måleravlesning.

Tre-faset 230 V anlegg. Lukket fordelingsanlegg med 5 kurser.

Standard belysning.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget er oppført på lokale morenemasser. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Ved befaring var det snødekket mark.

Fundamentert på pilarer av lettbetong.

Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Vann og avløpsrør av plast. Vannrør med varmekabel. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk sammen med naboer.

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er foretatt en vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det er registrert enkelte avvik knyttet til personsikkerhet. Disse forholdene kan medføre økt risiko for uhell og personskade og er nærmere beskrevet under aktuelle kontrollpunkter, sammen med forslag til tiltak for å redusere risikoen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

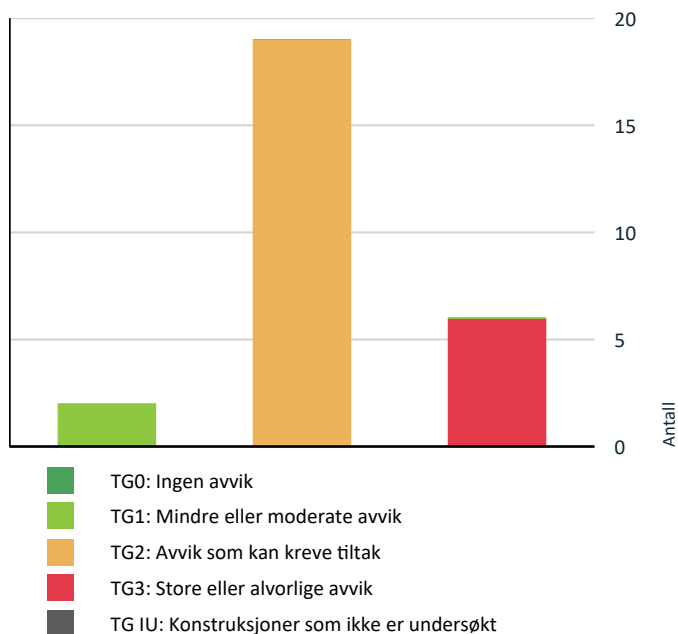
Fritidsbolig

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

Tegninger er framvist før befaring.

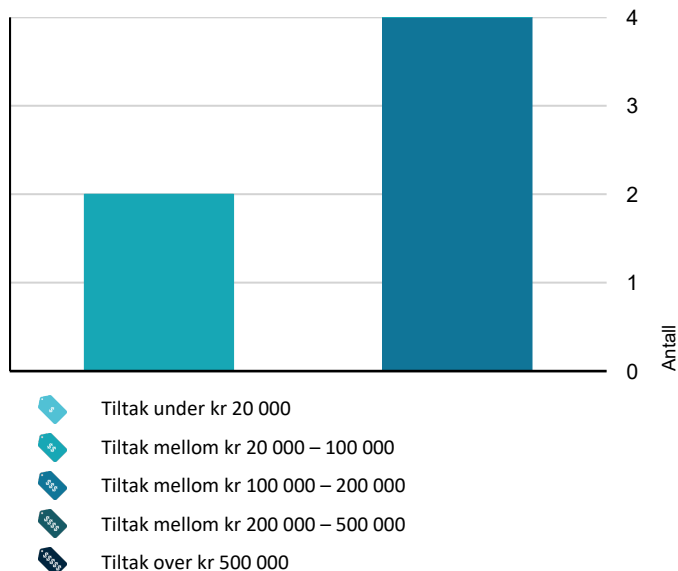
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

❗ Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

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

❗ Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

❗ Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠ Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1972

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Tomten ble tinglyst dette året.

Anvendelse
Eiers eget bruk som fritidsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Tilbygget bindingsverkdel.
------	---------	----------------------------

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Snødekket tak gir usikker vurdering. Taket bør kontrolleres nærmere når det er barmark.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Tak med snødekke ved befaring gjør vurdering usikker. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Det anbefales ikke at torv legges på takvinkel under 15 grader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å gjennomføre en grundigere kontroll av taket når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Taket bør holdes under oppsikt, og nødvendige tiltak bør iverksettes dersom det oppdages lekkasjer eller andre skader, for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Vær oppmerksom på at lav takvinkel og passert forventet levetid øker risikoen for vanninntrengning og redusert funksjon på tekkingen.



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner i sort metall. Forkantbeslag ned i takrenne. Nedløp av kjetting. Pipebeslag av metall. Vannbrett på vinduer av metall. Vindskier av tre.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Tilstandsrapport

Ved kontroll av feier vil det bli avvik på manglende stigetrinn på taket. Alder på beslag tilsier at utskiftinger og service må påregnes. Pipebeslag er ikke synlig under torv og snø.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres stigetrinn for å sikre tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, slik at feiing kan utføres i henhold til gjeldende krav og for å unngå pålegg fra feiervesenet.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og det må påregnes utskifting eller service på grunn av alder. Manglende tiltak kan føre til lekkasjer og følgeskader på bygningen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del av 6" høvlet og laftet tømmer. Tilbygg utført av isolerte bindingsverksvegger, med stående panel innvendig og utvendig.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er påvist andre avvik:

Lufting og museperre er ikke fullstendig gjennomført.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig lufting og musebånd for å hindre fuktskader og skadedyr i konstruksjonen. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på kledning og økt risiko for råte og inntrenging av mus. Avstand mellom terreng og bordkledning bør økes. Terrengjustering anbefales.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelig del med saltak med panelt, skrå himling. Saltak oppbygget med åser/dragere og sperrer med opplegg på ytter og innervegger. Tilbygg utført med takstoler. Sperrekonstruksjon på sidetilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Ventilering på opprinnelig hytte er etter datidens krav, men kan vise seg å være utilstrekkelig ved høy innvendig oppvarming over lengre tid.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen. Manglende lufting gir økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov over tid.

Kostnader til utbedring kan være større enn anslått. Ved tegn på isdannelse og kondens må det iverksettes tiltak for bedre utlufting av takkonstruksjonen. Innestengt, varm og fuktig luft gir økt risiko for fuktskader inne i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

To-lags vinduer med hengslet ytter og innervindu. Faste sprosser i yttervindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer er i normal tilstand, men tettelister og omramming er preget av slitasje og alder.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det bør vurderes utskifting av vinduer, evt tettelister og omramming for å opprettholde god tetthet og funksjon.

Tiltak mot innvendig kondensering anbefales, for eksempel bedre ventilasjon eller endrede lufterutiner, for å redusere risiko for fuktskader i treverket og forlenge vinduenes levetid.



TG 2 Dører

Heltre ytterdør. Verandadør med glassfelt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Dører er i normal tilstand, men tettelister, lim og omramming er preget av slitasje og alder. Utett i overkant dørblad på begge dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettelister og omramming bør skiftes eller utbedres for å sikre god tetthet og funksjon.

Utettheter i overkant av dørbladene bør utbedres for å hindre kaldtrekk og varmetap, samt redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Rekkverkhøyde er 73 cm. Høyde over terreng er mer enn 50 cm. Dette utløser krav om rekkverkhøyde på minst 90 cm.

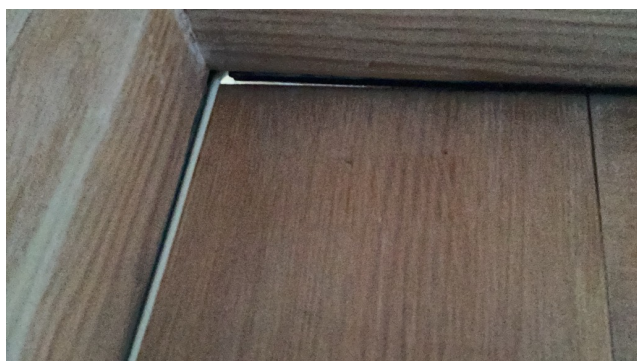
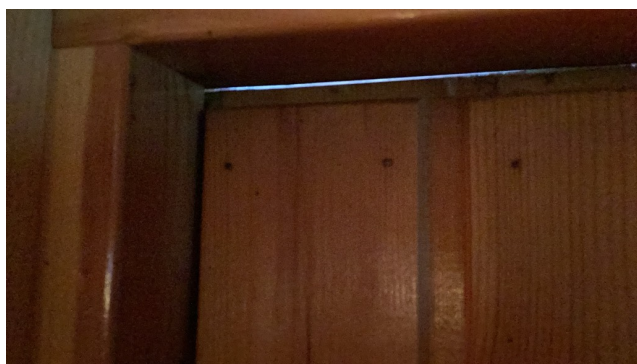
Åpninger i rekkverket er mer enn 10 cm. Beslag mangler i overgang verandagulv vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverket bør forhøyes til minimum 90 cm, og åpningene bør reduseres til maksimalt 10 cm for å oppfylle gjeldende krav. Beslag bør monteres i overgang mellom verandagulv og vegg for å hindre fuktskader.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet, samt fare for fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjonen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda med utgang fra stue. Rekkverk.
Plattinger på oversiden av hytta. Disse var nedsnødd ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 Utvendige trapper

Enkel tretrapp på veranda. Utført av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Høyde over terreng er mer enn 50 cm. Dette utløser krav om rekkverkshøyde på minst 90 cm. Rekkverk har åpninger på mer enn 10 cm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverket bør bygges om slik at høyden er minst 90 cm, og åpningene reduseres til maks 10 cm, for å oppfylle forskriftskrav og redusere risikoen for fallulykker, spesielt for barn.



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Furugulv med ulike dimensjoner. Veggene i den gamle delen er av laftet tømmer, mens påbygget har trepanel på veggene. Himlingen består av trepanel.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

generelt slitasje samt høyde avvik på gulvet

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av slitasje og utjevning av høydeavvik på gulvet for å sikre tilfredsstillende brukskvalitet og redusere risiko for snublefare og videre skader på overflater.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med mineralull til isolasjon. Bygget etter byggeårets krav til isolasjon og dimensjonering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I peisstua er registrert et høyde avvik på ca 60 mm gjennom rommet, det samme gjelder kjøkkenet. Resten av bygget har mindre avvik.

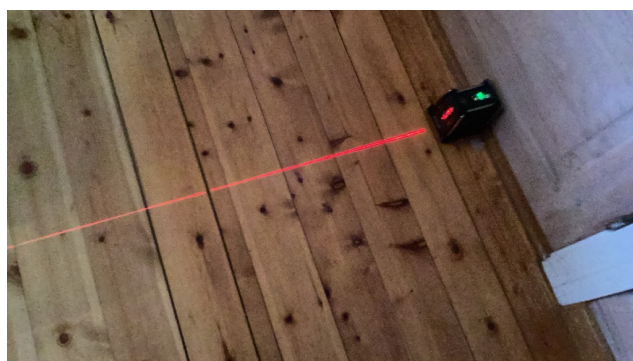
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til høydeavvikene i peisstua og kjøkkenet, samt vurdere omfanget av nødvendige utbedringer.

Utbedring av høydeforskjellene bør vurderes for å unngå risiko for skjev belastning på konstruksjonen, redusert bokomfort og eventuelle følgeskader på gulv og overflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Åpen teglstenspeis.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Manglende avstand fra innvendig gruve til trevirke er observert. Dette er kompensert etter datidens krav med at det er montert en asbestplate mot veggene bak peisen.

Det er løse mursteiner og skade på puss øverst på pipen.

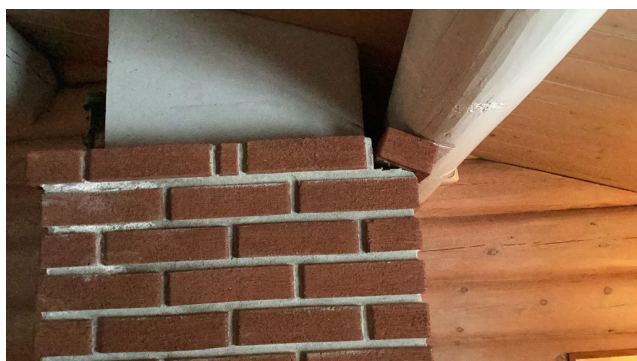
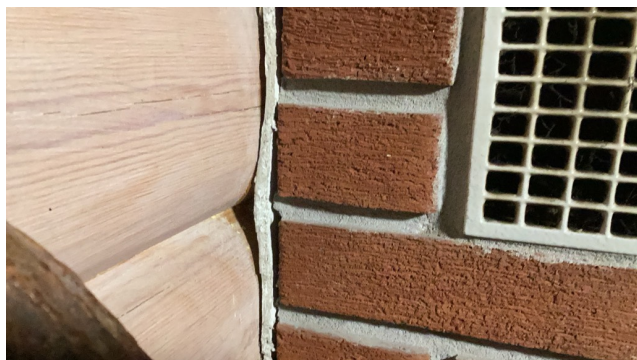
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må etableres tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale for å oppfylle gjeldende forskriftskrav, og løse mursteiner på pipen må festes eller utbedres.

Manglende avstand medfører økt risiko for brann og skader på bygningen. Det anbefales en kontroll av feier.



TG 2 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av dørene har behov for justering for å fungere tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dørene bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon, slik at man unngår økt slitasje og eventuelle skader på dør eller karm.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Bad bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Flere vitale installasjoner og overflater har oppnådd forventet levetid. Påkostninger må påregnes, men tidspunkt for utbedringer vil avhenge av bruk. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:

Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Et baderom uten membran på gulv og del av vegg kan blant annet ikke brukes til dusjing direkte på gulv, men må ha dus-jkabinett som fører dusjvannet direkte til sluket. Dette er forhold som en kjøper må få vite. Det vurderes ikke uvanlig at et el-dre bad på dette grunnlaget kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

Det vil da være opp til kjøper å oppgraderer badet eller annet våtrom for å kunne bruke rommet annerledes enn det er bygget for.

Badet er fra 1970-tallet og eldre enn forventet levealder. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før den nye forskriften trådte i kraft ved årsskiftet. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det etter Norsk takst sitt synpunkt være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Snarlig oppussing av badet er nødvendig.

ETASJE > BAD

TG 3 Overflater vegger og himling

Panel og tømmer på vegger.
Trepanel i himling/tak.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Trevirke er plassert for nær vasken (vegg bak), noe som øker risikoen for fuktskader.

Selv om det er montert dusjkabinett, vil vinduet kunne bli utsatt for fukt. Taket er lavt ved dusjkabinettet, noe som gir økt sannsynlighet for vannsprut på overflater.

Veggen er ufagmessig utført, og det er synk i konstruksjonen som kan ha medført eller forverret tilstanden.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Trevirke og vindu bør beskyttes mot fukt eller skiftes ut med fuktbestandige materialer for å unngå oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid, samt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Lav takhøyde ved dusjkabinettet og ufagmessig utført vegg øker sannsynligheten for vannskader, og det bør derfor vurderes utbedring for å redusere risikoen for skade på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ETASJE > BAD



Overflater Gulv

Vinylbelegg fra byggeår.

Det er motfall fra sluk.

Store skader på belegg er observert.

Vurdering av avvik:

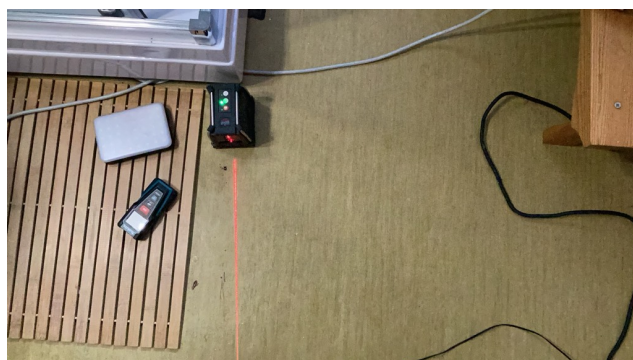
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at gulvoverflaten har omfattende skader.

Konsekvens/tiltak

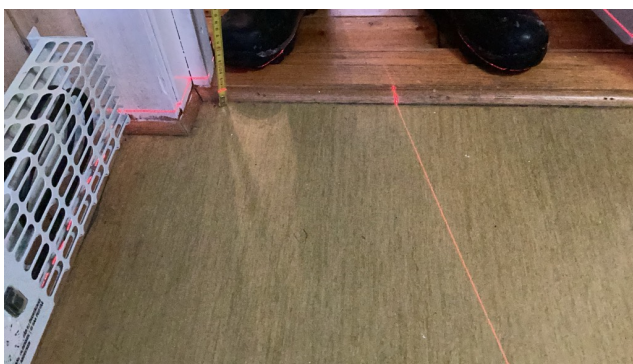
- Våtrommet/våtsonen står foran full utbedring.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av gulvbelegget, samt utbedring av fallforhold mot sluk for å sikre at vann ledes korrekt til sluk. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i gulvkonstruksjonen og tilstøtende rom, samt fare for fukt- og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg og plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er begrenset mulighet for inspeksjon av sluk, da tilkomst er vanskelig.

Det er påvist utette rørløsninger gjennom vinylbelegget.

Det er ikke utført oppbrett på vinylen rundt gjennomføringer og vegger, noe som øker risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

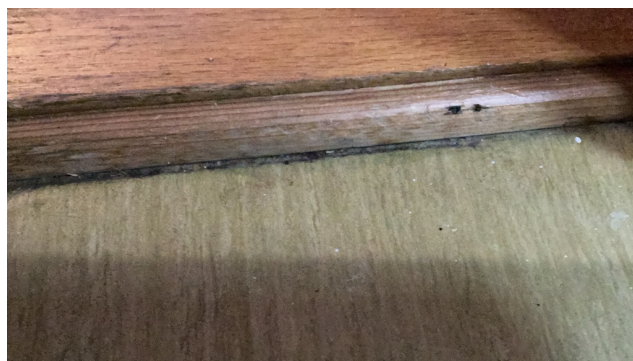
- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.

Det bør etableres nye, tette løsninger rundt rørgjennomføringer og sluk, samt sørges for korrekt oppbrett av vinylbelegg mot vegger og gjennomføringer.

Tiltak bør iverksettes for å bedre tilkomst til sluk for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen, som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet. Snarlige tiltak er nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, glatte dører. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

Ventilasjon

Ventil på vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Rommet har naturlig ventilasjon med ventil i vindu, og det er ikke installert mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir begrenset og variabel luftutskifting, avhengig av temperatur- og trykkforhold, og vurderes derfor som mindre effektiv enn mekanisk ventilasjon. Det mangler luftespalte under døren, noe som begrenser tilluftsmulighetene til rommet.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Rommet har kun naturlig ventilasjon, noe som gir mangelfull luftutskifting. Forbedring av ventilasjonen med mekanisk avtrekk er nødvendig for å redusere risiko for dårlig luftkvalitet og fuktproblemer.



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktsøk er foretatt med sonde fra undersiden av bad. Ved hulltaking ble det ikke konstatert fukt ved måling. Det målt 7,3 vektprosent fuktighet. Utfra gjeldende utførelse/alder/tilstand er ikke dette noen garanti for at det ikke kan være fukt andre steder ved badet. Hulltakingen er en stikkprøve og ikke et svar som nødvendigvis er fasit for hele våtrommet.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Tidstypisk kjøkken i brukspreget tilstand. Innredning med profilerte dører og heltre benkeplate. Komfyr med fire kokeplater, kjøleskap samt stålkum med ett-greps kran.

Vurdering av avvik:

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

Dør på underskap er løs og bør festes for å sikre normal bruk og funksjonalitet.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Døren på underskapet bør festes for å sikre normal bruk og funksjonalitet. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til ytterligere slitasje eller skade på innredningen, samt redusert brukervennlighet.

Kjøkkeninnredningen er fungerende, men preget av alder og utidsmessighet. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes.



Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Avtrekk over komfyr er ikke montert.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Rommet har ingen ventilasjon.

Det mangler ventilasjon på kjøkkenet, da det ikke er installert mekanisk avtrekk over komfyr eller annen form for ventilasjon i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres mekanisk avtrekk over komfyr for å sikre tilstrekkelig ventilasjon på kjøkkenet.

Manglende ventilasjon kan føre til dårlig innelima, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber fra byggeår

Vurdering av avvik:

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

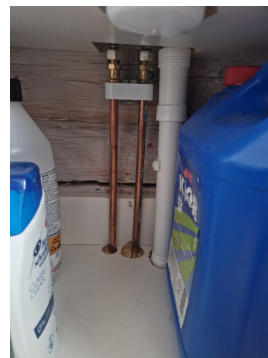
Eldste deler av anlegget er fra byggeår. Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være svekkelser.

Konsekvens/tiltak

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

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

Det anbefales å få anlegget vurdert av rørlegger for å avdekke eventuelle skjulte svekkelser, da alder på rørene medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner. Utskiftninger må påregnes.



TG 2 Avløpsrør

Avløp av åpne og skjulte rørføringer av plast. Sluk av plast. Stakemuligheter for avløpsnett.

Vurdering av avvik:

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

Eldste deler av anlegget er fra byggeår. Det er ikke funnet direkte avvik, men alder tilsier at det kan være svekkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å gjennomføre jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpsrørene, da alder kan medføre svekkelser og økt risiko for lekkasjer eller andre skader.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være plutselige lekkasjer og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Grunnet alder må snarlige utskiftninger påregnes.

Tilstandsrapport



Varmtvannstank på 116 liter plassert i underskap på kjøkken. Produsert i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vanntilførsel til rom uten sluk og vanntette overflater er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig kan ha hyppige skadefrekvenser. Det er utført enkle fuktsøk på normalt utsatte steder uten at det er funnet avvik.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannskader på omkringliggende bygningsdeler.

Manglende sluk og vanntette overflater gjør at eventuelle lekkasjer kan føre til omfattende følgeskader.



TO 2 Ventilasjon

Kun naturlig ventilasjon gjennom åpne dører/vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist rom uten vegg eller vindusventiler.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og tilfredsstillende luftkvalitet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader, og redusert komfort for beboerne.



TO 2 Varmtvannstank

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.

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

Sikringsskap med jordfeilbryter og overspenningsvern plassert på teknisk gang. Automatisk måleravlesning.

Tre-faset 230 V anlegg. Lukket fordelingsanlegg med 5 kurser. Standard belysning.

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.
1972 Kun mindre endringer siden byggeår.

Tilstandsrapport

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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Samsvarserklæring foreligger på automatisk måleravlesning som ble montert i 2017. Ukjent på evt andre arbeider. Sikringsskap skiftet.
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
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

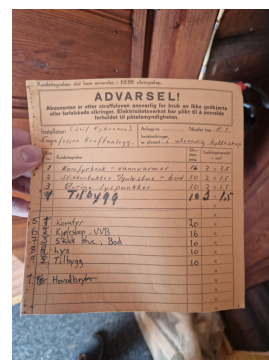
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

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 **Anlegget er i stor grad fra byggeår, men noe fornyet i senere tid. Det foreligger ikke el-tilsynsrapport de siste 5 årene så det anbefales en generell gjennomgang av el-anlegget av elfagmann.**

Generell kommentar

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygget er oppført på lokale morenemasser. Det presiseres at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser, og det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i massene.

Ved befaring var det snødekket mark.

Tilstandsrapport



! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert på pilarer av lettbetong

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist setninger. Dette berører også innvendige konstruksjoner som dører og vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pilarer bør høydejusteres. Ytterligere undersøkelser er nødvendig for å finne omfanget. Merk at omfanget av setninger kan variere gjennom året.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Terrengforhold

Naturtomt med varierende fallforhold rundt hytta. Drenerende morenemasser rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

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

Terrenget har ikke tilstrekkelig fall fra hytta på oversiden. Terrenget har ikke tilstrekkelig fall fra hytta på oversiden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdet på utvendig terreng bør endres slik at vann ledes bort fra bygningen.

Terreng rundt byggverket skal planeres med fall utover minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter.

Dersom dette ikke er mulig, bør alternative tiltak som fall langs veggen eller avskjæringsgrøfter vurderes.

Manglende tiltak kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og setningsskader på bygningen.



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsrør av plast. Vannrør med varmekabel. Bygget med tidstypiske løsninger og materialvalg. Eget vannverk sammen med nabo. Det er ikke registrert synlig svikt. Det er heller ikke meldt om pålegg, funksjonsfeil eller mangler på anlegget.

Vannrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet. Vannkvaliteten er også en påvirkningsfaktor.

Installasjonen er fra byggeår. Stoppekranen er lett tilgjengelig. Sanitærutstyr og armaturer med normale alders- og bruksslitasje. Vanntrykk er tilfredsstillende. Tilstandsgrad er satt ut fra alder og visuell observasjon.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

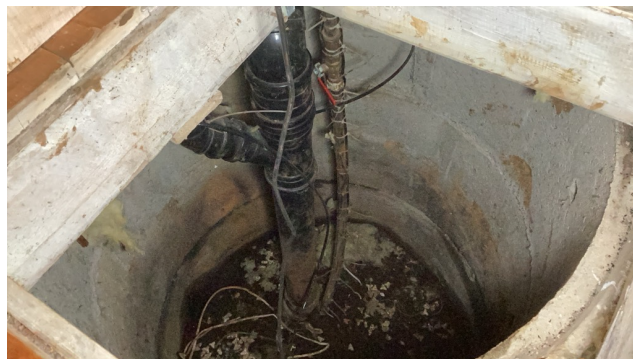
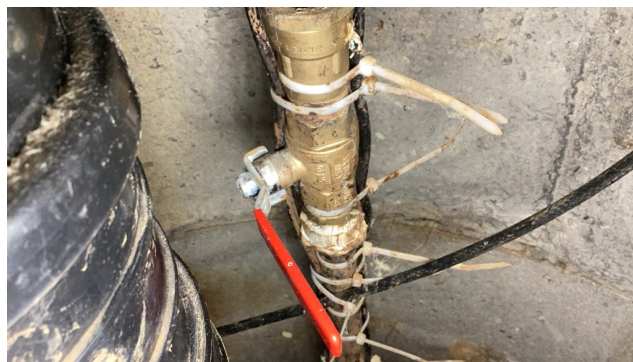
Mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten, og det anbefales å gjennomføre kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og høy alder på ledningene er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller forurensning av drikkevannet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og helsefare. Grunnet høy alder kan det påregnes utskiftinger.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Det er foretatt en vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Det er registrert enkelte avvik knyttet til personsikkerhet. Disse forholdene kan medføre økt risiko for uhell og personskade og er nærmere beskrevet under aktuelle kontrollpunkter, sammen med forslag til tiltak for å redusere risikoen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Manglende dokumentasjon for radonsperre og manglende radonmålinger innebærer usikkerhet knyttet til radonnivået i bygningen. For høye radonverdier kan over tid medføre helserisiko.

Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivået i bygningen er innenfor anbefalte grenser. Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Manglende dokumentasjon og målinger medfører usikkerhet om radonforekomst, noe som kan utgjøre en helserisiko for brukere av bygget.

Rekkverkhøyder bør økes, og åpninger i rekkverk bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

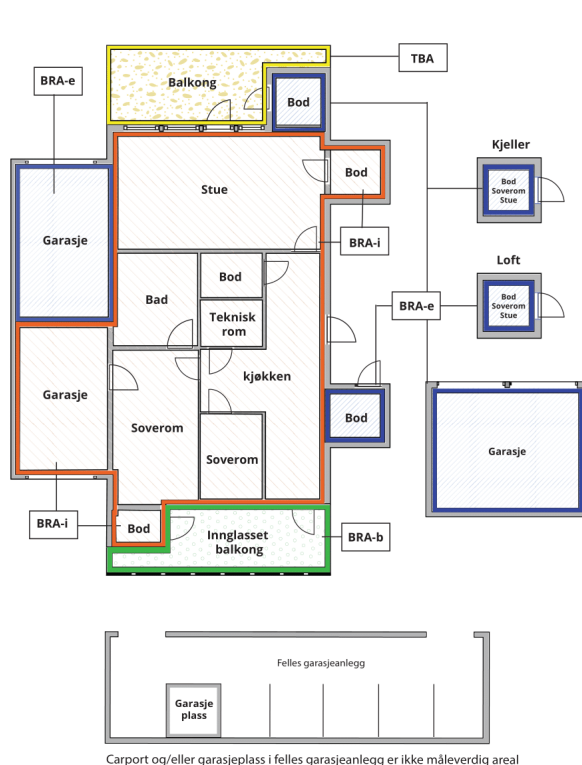
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	68			68	
SUM	68				
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, stue, kjøkken, peisstue, soverom, soverom 2, entré, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Arealet er oppmålt ved befaring.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Åpent areal utvendig (TBA) er ikke fullstendig oppmålt grunnet store snømengder. Verandaer/plattinger er delvis skjult.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er framvist før befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert inventar på bad. Se egenerklæring.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Lagerrom		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Halvor Opseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	75	61		0	963.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Osensjøen øst 276

Hjemmelshaver

Aas Tor Christian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i regulert hytteområde i Søre Osen. Området rundt er preget av spredt landbruk og boligbebyggelse.

Avstand til barneskole, barnehage og nærbutikk i Søre Osen er 2,5 km.

Avstand til Trysil sentrum med fasiliteter som bank, rådhus, offentlige tjenester, restauranter m.m. er 35 km korteste veg. Avstand til Trysilfjellet er 34 km korteste veg.

Ungdomsskole og videregående i Trysil sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg med direkte adgang til hovedveg.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft. Snødekket mark gjør vurderingen usikker. Bør kontrolleres på barmark.

Regulering

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

Om tomten

Naturtomt som heller mot vest. Vegetasjon er i hovedsak lyng og furuskog.

Flott utsikt over nærområder mot Osensjøen og skogkledde åser.

Parkering på egen tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke registrert heftelser eller servitutter på eiendommen. Se grunnboka.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkelt, uisolert uthus utført i bindingsverk. Fundamentert på pilarer. Saltak med takteking av torv. Stående tømmermannspanel utvendig.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.