





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Liljavegen 43, 2116 SANDER  
 SØR-ODAL kommune  
 gnr. 6, bnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.07.2024

Rapportdato: 05.08.2024

Oppdragsnr.: 20580-1601

Referansenummer: LR1099

Autorisert foretak: Øystein Opås Takstforretning AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Austad



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

Medlem av  
  
Norsk takst



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Øystein Opås Takstforretning AS

Øystein Opås Takstforretning er ett selvstendig takseringsfirma som holder til på Kirkenær i Solør. Øystein Opås Takstforretning har fire ansatte og utfører alle typer takseringsoppdrag. Firmaet har eksistert siden 1983, først som personlig selskap, senere som aksjeselskap. Vi har lang erfaring og bred kunnskap innen verditaksering av alle typer eiendommer, tilstandsvurdering, skjønnssaker og skadetaksering.

De fleste av våre oppdrag er i mellom Hamar og Oslo, men vi tar også på oss oppdrag utenfor dette området.



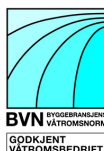
### Rapportansvarlig

*Anders Austad*

Anders Austad

anders@opastakst.no

414 57 859



ØYSTEIN OPÅS  
TAKSTFORRETNING AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Fritidsbolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med betongtakstein og takplater av metall. Undertak ble ved forrige salg opplyst å være av papp.

Takrenner av tre med innvendig beslag. Det er hovedsakelig ikke taknedløp, men ser ut som ett nedløp innebygget i tre på bakside. Isbordbeslag av metall.

Opprinnelig del er oppført av tømmer. Tilbygget del er oppført av bindingsverk. Fasader på tilbygget del er kledd med tømmermannskledning. På nederste del av tømmervegger er det påmontert beslag utenpå tømmer.

Takkonstruksjoner bygget som sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull.

Vinduer av tre med koblede glass.

Tett entredør av tre. To-fløyet verandadør av tre med koblede glass.

Veranda er dels fundamentert med grunnmur av betong og dels rett på terreng. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med skiferstein, laminat, tregulv og fliser på gulv, trepanel på vegger og takesplater i himlinger.

Gulv på tilbygget del ser ut til å være av bjelkelag av tre, med luft under bjelkelaget.

Gulvkonstruksjoner i opprinnelig del av betong. Det er ukjent med isolering i konstruksjonene.

Pipe av tegl. Sotluke er ikke observert. Murt åpen peis og vedovn av eldre dato.

Lite rom under opprinnelig del med betonggulv.

Vegger av lettklinker og treplate i himling.

Dører av tre med speilfronter.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Bad av eldre dato med fliser på gulv, på vegger er det fliser i dusjsone og for øvrig trepanel og i himling er de takesplater. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med forheng, servant, toalett og speilskap.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med servant med speilfronter, det er ikke skapdører på overskap. Nyere innredning fordelt på to vegger med speilfronter og heltre benkeplate. Løsning med avsatt plass til hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntak og stoppekraner i kasse på bad.

Vannrør av kobber av eldre dato. To gummislanger i kjøkkenbenk. Det er begrenset vanntrykk. Avløpsrør av plast av eldre dato.

Bygget har naturlig ventilering med veggventiler.

Pumpe og trykktank av eldre dato i kasse på bad.

Varmtvannsbereder er innebygget i kjøkkenbenk og er ikke inspisert. Bryter på utsiden av innredningen.

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Det er varmekabler i gulv i entre, på bad, i stue og på kjøkken.

Sikringsskap i gang med hovedsakelig jordfeilsautomater. Sikringsboks med automatsikringer i kjellerrom. Det er opplyst at dette er sikringer for oppvaskmaskin og varmekabler. Det har skjedd noen ganger at sikringer i kjellerrom går. Det er installert trådløst bredbånd fra Telenor.

Det er flere brannvarslere og brannslukker i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ukjent med drenering rundt bygget.

Opprinnelig del er fundamentert med grunnmur tilsynelatende av betong og naturstein. Tilbygget del er fundamentert med pilarer, det ser ut som noe enklere fundamentering med murblokker lenger inn under bygget.

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

Eksakt alder og løsning er ikke kjent, men anlegget er av eldre dato.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

### Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

### Låve

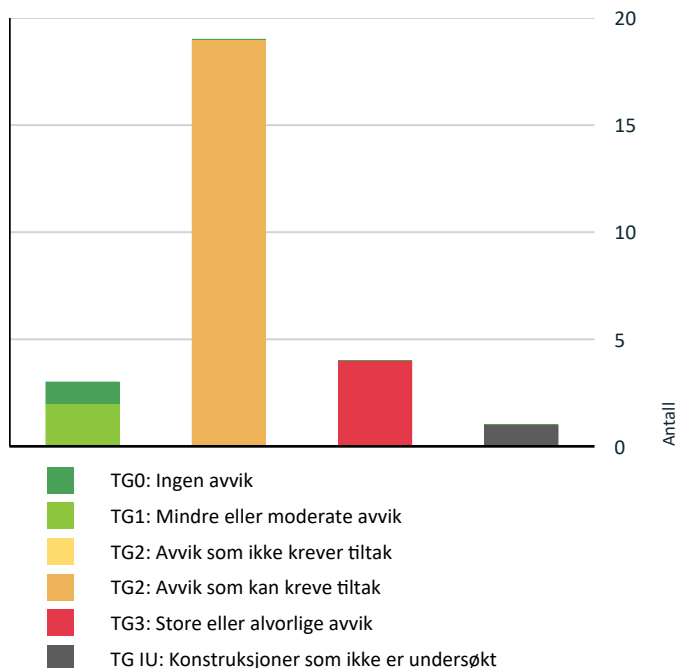
- Det foreligger ikke tegninger

### Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

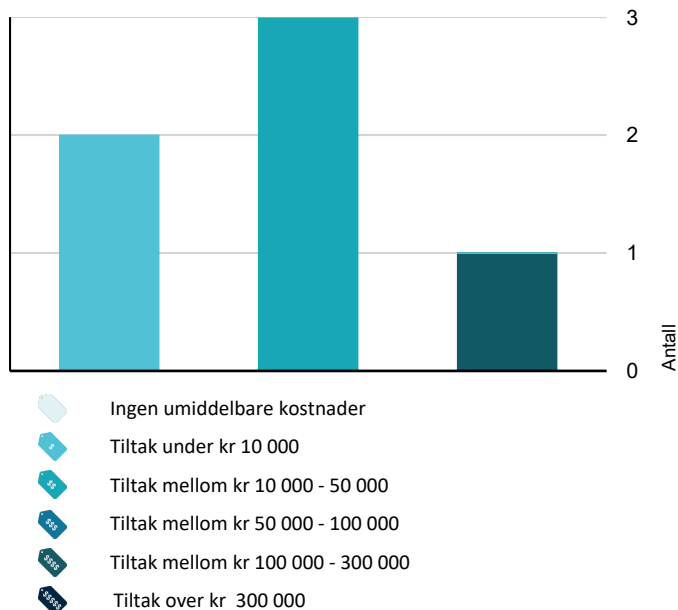
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Fritidsboligen ble befart innvendig og utvendig. Loft er befart fra luke. Besiktigelse er gjort fra bakkeplan med de forutsetninger det gir. Sidebygg er kun enkelt befart for beskrivelse, undersøkelser for vurdering av tilstand er ikke utført. Tilstandsrapporten garanterer ikke at det ikke finnes skjulte feil eller mangler i bygningene. Rapporten redegjør for hva som er kontrollert og de fremkomne avvik. Det er av undertegnede ikke gjort inngrep i noen konstruksjoner. Skjulte konstruksjoner er vurdert ut i fra normale byggemetoder på tidspunktet samt dens forventede levetid og gitte opplysninger. For vurdering av forventet levetid/brukstid er det gjort skjønnsmessige vurderinger. Der hvor en bygningsdel eller installasjon har passert halvparten av forventet brukstid settes TG 2, bygningsdelen/installasjonen er da inne i en periode hvor sviktende funksjon eller behov for tiltak kan forekomme. Måling av fall og helning på dekker er gjort med laser og tomrestokk. Modernitet hensynstas ikke ved fastsetting av tilstandsgrad.

For kontroll av om det er bom i fliser gjøres det stikkprøver. Tilstand på hvitevarer vurderes ikke.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Geologiske forhold er ikke kontrollert.

Tomteareal er hentet fra Kartverket og det tas forbehold om at denne informasjonen er korrekt.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Septiktank** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Kommentar

Det ble ved forrige omsetning opplyst at opprinnelig del av bygget stammer fra 1700-tallet.

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Det er noe behov for vedlikehold.

### Tilbygg / modernisering

1974	Ombygget og tilbygget. Opplyst ved forrige omsetning.
1995	Pusset opp og malt innvendig. Opplyst ved forrige omsetning.
2018	Beiset tømmerfasader. Opplyst ved forrige omsetning.
2019	Lagt ny takteking. Opplyst ved forrige omsetning.
2019	Oppgradert gjerde. Opplyst ved forrige omsetning.
2019	Oppgradert kjøkken. Utført i regi av dagens eier.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med betongtakstein og takplater av metall. Undertak ble ved forrige salg opplyst å være av papp. Takvinkel på tilbygget del er slakere enn hva som er anbefalt med denne type tekking. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av opplyst alder.

### Nedløp og beslag

Takrenner av tre med innvendig beslag. Det er hovedsakelig ikke taknedløp, men ser ut som ett nedløp innebygget i tre på bakside. Isbordbeslag av metall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



# Tilstandsrapport

Det er hovedsakelig ikke taknedløp fra takrenner.  
Det er ikke montert takfotbeslag.  
Det er flere utettheter, mosevekst og stedvis råte på takrenner.  
Det kan finnes råte i trekonsoller for takrenner, flere har sprekker og løs innfesting.  
Avskaling av farge på isbordbeslag.  
Noe avskaling på pipebeslag.  
Ukjent tetting mellom tak over entre og vegg.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utskifting av takrenner og montering av taknedløp og takfotbeslag.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



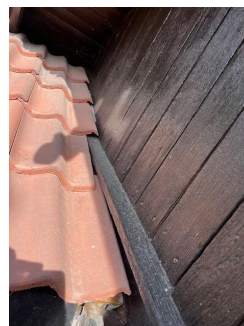
Råte i takrenne.



Det er oppsprekking i flere konsoller.



Mulig innkasset nedløp. Mosevekst på innkassing.



Tilsynelatende utett overgang mellom tak over entre og yttervegg.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelig del er oppført av tømmer. Tilbygget del er oppført av bindingsverk. Fasader på tilbygget del er kledd med tømmermannskledning. På nederste del av tømmervegger er det påmontert beslag utenpå tømmer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis misfarging på fasader.

Løsning med beslag montert utenpå tømmer er sårbare for at vann kan trenge inn bak beslaget. Dersom vann trenger inn bak beslag er det stor risiko for at råte vil utvikle seg over tid. Dersom løsningen beholdes er det viktig at overgangen vedlikeholdes og holdes tett. Tilstand på tømmer bak beslag er ukjent.

Det finnes naturlig nok sprekker og mindre punktvis råteskader i tømmervegger. Med tømmerkonstruksjoner er det risiko for at det kan finnes skjulte skader i overgang mellom gulv og vegg.

Stedvis slitasje og avskaling på vannbrett og omramming rundt vinduer.

Del av lafteknute har falt av på ett hjørne.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Den utette løsningen med beslag nederst på tømmervegger synes eget sårbar og det anbefales ny eier å etablere en mer helhetlig og vanntett løsning for beskyttelse a den nederste delen av tømmervegger.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er utette overganger mellom beslag og tømmer.



Eksempel på liten råteskade.



Eksempel på slitasje på omramming.



Eksempel på oppsprekking i tømmer.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjoner bygget som sperretak. Kaldt loft som er isolert med mineralull.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Oversiktsbilde loft.



Oversiktsbilde loft.

## Vinduer

Vinduer av tre med koblede glass.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vinduer har passert halvparten av forventet brukstid.  
Enkelte vinduer har noe slitasje og oppsprekking i kitt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utskifting av kitt etter behov.

## 🔴 TG 2 Dører

Tett entredør av tre. To-fløyet verandadør av tre med koblede glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Entredør: Dørblad tar i karm. Dørblad tetter ikke helt mot karm.  
Verandadør: Dørblad tar i karm. Det er ikke pakning på dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør: Justering/tilpasning.

Verandadør: Justering/tilpasning. Montering av pakning dersom det oppleves trekk.

## 🔴 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda er dels fundamentert med grunnmur av betong og dels rett på terreng. Veranda er bygget av trekonstruksjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Grunnmur glir noe ut på enden.

Det er slitasje på gulv.

Det er råte på ytre del og nest ytterste gulvsperre på del som ligger på terreng. Ut fra byggemetoden kan det finnes skjulte skader.

Noe råte på rekkverk ved entre.

#### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Vedlikehold av overflater.

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak for mur, men dette kan oppstå på sikt.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Noe skjevhet på grunnmur på enden.



Avskaling på grunnmur.



Slitasje på gulv.



Råteskade på gulvkonstruksjon.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige overflater med skiferstein, laminat, tregulv og fliser på gulv, trepanel på vegger og takessplater i himlinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Helhetlige overflater med normal slitasje.

Stedvis bom i fliser, for eksempel på veg inn til kjøkken.

Noen støtmerker i fliser.

Det er plassert flere garderobeskap mot yttervegger, medfører fare for skjulte kondensskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er foreløpig ikke nødvendig med tiltak, men behov for tiltak grunnet bom i fliser kan oppstå på sikt.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på tilbygget del ser ut til å være av bjelkelag av tre, med luft under bjelkelaget. Gulvkonstruksjoner i opprinnelig del av betong. Det er ukjent med isolering i konstruksjonene.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Vanskelig å se godt inn under bjelkelag på tilbygget del.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Pipe av tegl. Sotluke er ikke observert. Murt åpen peis og vedovn av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

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

Ildsteder er av en slik alder at behov for tiltak kan oppstå.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke observert eller opplyst om behov for tiltak.

## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Lite rom under opprinnelig del med betonggulv. Vegger av lettklinker og treplate i himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker i vegger.

Det er fuktinnhold i treverk i rommet på over 20 vektprosent. Fuktinnhold i treverk på over 20 vektprosent medfører fare for utvikling av sopp og råte. Det kan finnes skjult råteskade i lem.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å bedre de klimatiske forhold slik at fuktinnholdet i treverket synker til godt under 20 vektprosent.



Sprekk i vegg av lettklinker.



Høyt fuktinnhold i treverk.

## Innvendige dører

Dører av tre med speilfronter.  
Noen dører tar lett i karm.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

## Generell

Bad av eldre dato med fliser på gulv, på vegger er det fliser i dusjsone og for øvrig trepanel og i himling er de takesplater. Ventilering med elektrisk avtrekksvifte. Rommet er innredet med åpen dusjløsning med forheng, servant, toalett og speilskap.

## Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

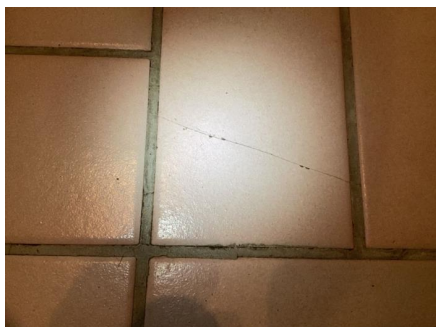
## Eksempler på avvik:

- Innredninger og armaturer nærmer seg forventet brukstid.
- Det er trepanel i våtsoner på vegg.
- Det er bom i fliser. Stedvis sprekker i hardfuger. Det er sprekke i noen fliser.
- Stedvis synlige fuktpåkjenninger på treverk.
- Det er ikke synlige tegn til bruk av membran.

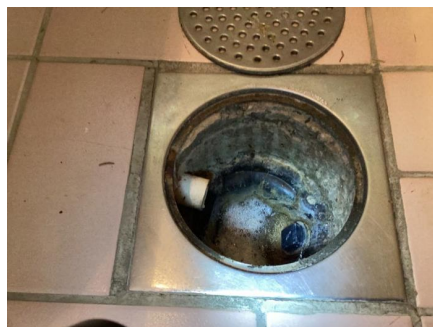
## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Eksempel på sprekke i flis.



Det er ikke synlige tegn til bruk av membran.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering av rommet.

## KJØKKEN

## ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med servant med speilfronter, det er ikke skapdører på overskap.  
Nyere innredning fordelt på to vegger med speilfronter og heltre benkeplate. Løsning med avsatt plass til hvitevarer.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade på hengsel på benkeskap på eldre innredning.  
Noen bruksmerker på overflater på eldre innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av hengsel på skapdør.

## ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er passert.  
Testet OK.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vanninntak og stoppekraner i kasse på bad. Vannrør av kobber av eldre dato. To gummislanger i kjøkkenbenk. Det er begrenset vanntrykk.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### Avløpsrør

Avløpsrør av plast av eldre dato.

## Vurdering av avvik:

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

kan se out sim det har vært utetthet under kjllken.

## Konsekvens/tiltak

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



Det kan se ut som det har vært utetthet i kjøkkenbenk.

### Ventilasjon

Naturlig ventilering med veggventiler.

## Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ventilering fra stue.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre VVS-installasjoner

Pumpe og trykktank av eldre dato i kasse på bad.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



## Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er innebygget i kjøkkenbenk og er ikke inspisert. Bryter på utsiden av innredningen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved 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 bygnings sakkyndig 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.*

Hovedsakelig åpent lagt elektrisk anlegg. Det er varmekabler i gulv i entre, på bad, i stue og på kjøkken. Sikringsskap i gang med hovedsakelig jordfeilsautomater. Sikringsboks med automatsikringer i kjellerrom. Det er opplyst at dette er sikringer for oppvaskmaskin og varmekabler. Det har skjedd noen ganger at sikringer i kjellerrom går. Det er installert trådløst bredbånd fra Telenor.

### Avvik:

Flere utsparinger med åpne koblinger og tvinnede skjøter i kjellerrom. (TG3)

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**



# Tilstandsrapport

## 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.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Det foreligger opplysninger om at tidligere eier var autorisert elektriker og sto for installasjonsarbeidet selv.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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?  
**Ja**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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 Utfyllelse av punkter under elektrisk anlegg er utført på bakgrunn av informasjon fra eier og observasjoner under den bygningsmessige befaringen av boligen. Undertegnede er ikke el-takstmann og det elektriske anlegget er ikke helhetlig kontrollert. Det anbefales innhenting av en utvidet el-kontroll utført av autorisert foretak. Kostnadsestimat gjelder for el-kontroll.**

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringsboks i kjellerrom.



Utsparinger med tvinnende skjøter i kjellerrom.

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er flere brannvarslere og brannslukker i boligen.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 1U Drenering

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

Det er ukjent med drenering rundt bygget.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelig del er fundamentert med grunnmur tilsynelatende av betong og naturstein. Tilbygget del er fundamentert med pilarer, det ser ut som noe enklere fundamentering med murblokker lenger inn under bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis avskaling av maling på grunnmurer.

Masser under grunnmurer støtes ett sted opp av EPS-isolasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av overflater på grunnmurer.

Det bør etableres en sikrere løsning for støtte av masser under grunnmur der hvor det er EPS.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Terrenghorhold

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eksakt alder på stikkledninger er ikke kjent, men er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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



Det er opplyst at det antas at brønn er under presenning, men det er ikke sikkert. Det er ikke kjent hva som er inne i innkassing.

## TG 2 Septiktank

Eksakt alder og løsning er ikke kjent, men anlegget er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

**Byggeår**  
1992

### Kommentar

### Beskrivelse

Bygget er punktfundamentert på pilarer av tre. Oppført av byggesett av lafteplank. Gulvkonstruksjon av bjelkelag og takkonstruksjon av sperretak. Tak er tekket med takstein. Lik takrenneløsning som på fritidsbolig. Vindu av tre md koblede glass. Entredør av tre med glassfelt. Innvendig er det laminatgulv på gulv, og trepanel på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm.

## Låve



### Anvendelse

#### Byggeår

1750

#### Kommentar

Opplyst ved forrige omsetning.

### Beskrivelse

Opprinnelig del er punktfundamentert og har gulvkonstruksjon av bjelkelag av tre. Tilbygget del med støpt plate på mark. Vegger er oppført av bindingsverk og takkonstruksjon er bygget av sperrer. Bygget er opplyst å være delvis isolert. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takplater av metall. Det er ikke takrenner på bygget. Dører og porter av tre. Vinduer av tre med enkle glass og med isolerglass. Innvendig er det ett rom med malt betonggulv, malte vegger og trepanel i himling. Ett rom med gulvbelegg og malte flater på vegger og i himling. Største rom med gulvbelegg på gulv, brystningspanel og malte flater på vegger og malte flater i himling. Enkel trapp av tre uten rekkverk eller håndløper. 2. etasje er under innredning. Bygget har innlagt strøm og eget sikringskap med automatsikringer. Stedvis innfelte lys.

Det er stedvis diverse avvik på innvendige overflater. Utettheter i tak som følge av gamle skruehull.

### Tilbygg / modernisering

1995

Tilbygget. Modernisering og oppgradert innvendig og utvendig. Opplyst ved forrige omsetning.

## Uthus



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Beskrivelse

Bygget har støpt plate på merk, vegger av bindingsverk og takkonstruksjon av sperrer. Fasader er kledd med trekledning og tak er tekket med takstein. Det er ikke takrenner og beslag på bygget. Innvendig er det gulvbelegg på gulv, tapet på vegger og i himling. Bygget har innlagt strøm til lys og stikkontakt. Det er varmekabler i gulv. Eldre strømmåler, ukjent om denne er i bruk. Innlagt enkelt vann og avløp.

Råte på nederste steinlekt på takkonstruksjonen. Kledning går helt ned i bakken, medfører fare for råteskader.

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 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)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	61			61	20
<b>SUM</b>	<b>61</b>				<b>20</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken , Bad , Entré , Gang , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3		

### Kommentar

Areal for veranda er anslått.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*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:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>13</b>				



## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/soverom		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

## Låve

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		76		76	
2. etasje		13		13	
<b>SUM</b>		<b>89</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>89</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hobbyrom/redskapslager, Hobbyrom/redskapslager, Innredet rom		
2. etasje	Uinnredet loft		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		6		6	
<b>SUM</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)
Etasje	Bod		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## 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	61	0
Anneks	0	13
Låve	0	89
Uthus	0	6

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
29.7.2024	Anders Austad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

<b>Kommune</b>	<b>gnr.</b>	<b>bnr.</b>	<b>fnr.</b>	<b>snr.</b>	<b>Areal</b>	<b>Kilde</b>	<b>Eieforhold</b>
3415 SØR-ODAL	6	51		0	2522 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Liljavegen 43

### Hjemmelshaver

Øygarden Helga, Flæten Ole Jacob

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger nord-øst på Sander, ca. 12 km nord-vest for Kongsvinger by. Omgivelsene består hovedsakelig av skogs- og landbruksarealer samt noe spredt bebyggelse.

### Adkomstvei

Adkomst til eiendommen via private grusveger som går over flere eiendommer.

I grunnboken fremkommer det tinglyst vegrett over eiendommen Gnr 6 Bnr 1. Det foreligger ikke tinglyst vegrett over eiendommen Gnr 8 Bnr 1.

### Tilknytning vann

Privat vann bra brønn.

### Tilknytning avløp

Privat avløp.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Gruset parkeringsplass på utsiden av gjerdet, dette er ikke inne på eiendommen. Stor hage med plen rundt hytta og mellom bebyggelsen. Mye beplantning med bed, trær og busker. Levegg på to sider av tomten og ellers gjerde rundt eiendommen. Heller fra entre til bakside av hytta.

### Tinglyste/andre forhold

Portstolper og deler av levegg med bod ligger iht. offentlige kart noe på utsiden av tomtegrensen.

Fritidsboligen og låve er SEFRAK-registrert.

I grunnboken foreligger det fredningsvedtak datert 07.10.1941, det er ukjent hva som ligger i dette. Det fremkommer ikke at det er fredning på eiendommen i Kartverket.

I grunnboken foreligger det en tinglyst forpkningsavtale. Ukjent hva dette er. Kan vær en feil registrering.

Oversiktsbilde og bilde av fritidsbolig er hentet fra forrige omsetning.

## Siste hjemmelovergang

År  
2019

# Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LR1099>

## 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