

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Eltdalsvegen 1003, 2430 JORDET

 TRYSIL kommune

 gnr. 51, bnr. 94

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 20243-2571

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MI1174

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth





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.

Byggtakst Elverum AS

Byggtakst Elverum er et erfarent takstfirma som blant annet tilbyr tilstandsrapporter, brannskjønn, verditakster, energimerking, termografering og tetthetskontroll (www.byggtakstelverum.no).

Firmaet ble opprettet i 2006, og vi er i dag 6 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC). I tillegg er vi autoriserte for prøvetagning av innemiljø (Eurofins), som innebærer kontroll av luftkvaliteten. Med andre ord: Vi kan det vi driver med, og du skal føle deg trygg når du bestiller tjenester hos oss. Våre kunder er private, forsikringsselskaper, advokater (eierskiftesaker) og entreprenører (termografering og tetthetsprøving). Byggtakst Elverum tilbyr rask levering og konkurransedyktige priser. Vårt primære arbeidsområde er Innlandet (Hedmark og Oppland), men tar oppdrag i hele landet.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Knut Roger Furuseth'.

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Fritidsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, opplyst tekking fra 2014. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret (71 år), ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.

Yttervegger i kantet håndlaftet laftetømmer og stavlaft. Ca 5" laftetømmer. Konstruksjoner fra byggeåret (71 år).

Åpen betongterrasse mot vest, trolig fra byggeåret. Frostsikring er ikke dokumentert. Terrassegulv og trappetrinn er utført i betong. Trapp og terrasse mangler rekkverk. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med heltre dørblad. Dørene fremstår som av nyere dato.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen fremstår hovedsakelig fra byggeår og fra senere ombygginger. Innredningen er utført med malte fronter og skrog, samt laminerte benkeplater med oppvaskkum og utslagsvask i metall. Det er montert avtrekksvifte over komfyrplass. Veggflater over benkeplater fremstår utført med laft og trepanel. Kjøkkenet har åpne løsninger for plassering av hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 230V anlegg med 25A hovedsikringer. Måler plassert i innvendigskap. Åpent ledningsnett. Det er registrert enkelte eldre stikkontakter og ledninger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Privat vannforsyning fra nærliggende bekk med pumpe plassert i krypkjeller under kjøkken. Inntak er utført med PE-plast. Avløp for gråvann føres til terreng. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

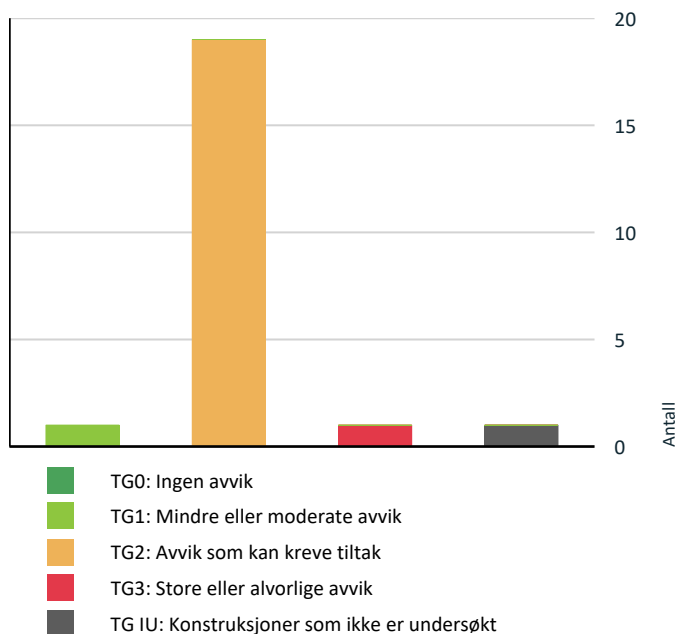
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

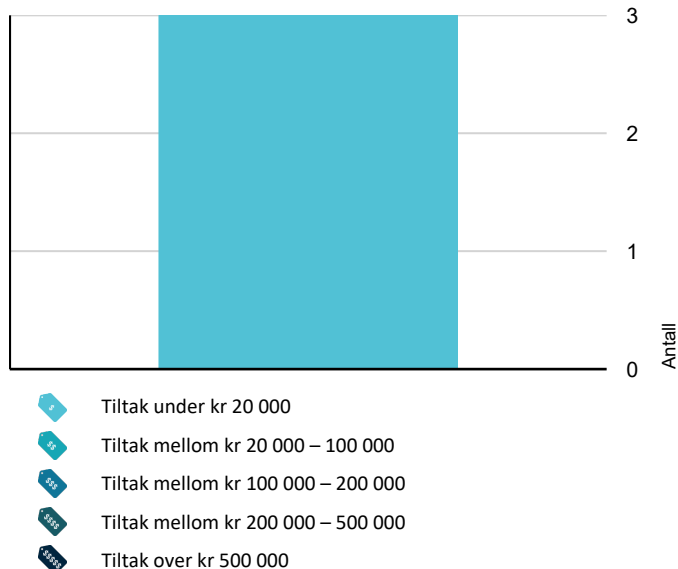
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes evt av megler.
Det er ikke undersøkt dagens arealbruk i forhold til brukstillatelsen for eiendommen. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.
Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom (NVE Atlas).

Det kan periodevis forventes noe trafikkstøy fra inntilliggende fylkesvei.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [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](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1955

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Utvendig overflatebehandling er opplyst å være utført i 2016.
2016	Modernisering	Stubbloft under stuedelen er opplyst utbedret i 2016 med ny isolasjon og nye stubbloftplater.
2016	Modernisering	Det er opplyst at det ble montert nye glass i verandadøren i 2016.
2018	Modernisering	Det er opplyst at det ble montert nye vinduer med 2-lags glass i 2018.
2020	Modernisering	Jordkabel fra sikringskap til uthus opplyst fra 2020.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er vurdert fra bakkenivå. Tekking med shingel, opplyst tekking fra 2014. Undertak fremstår som utført med bordtak fra byggeåret (71 år), ukjent vedr sekundærtekking. Malte vindskier. Isbord med metallbeslag. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Takkonstruksjonen har noe høydeavvik.

Det er synlig papptekking i forkant av takutstikket under takshingelen, noe som indikerer manglende forkantbeslag.

Utførelsen av taket avviker etter visuell vurdering fra normalt god byggeskikk.

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for bordtak som undertak ca 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.

Manglende forkantbeslag bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for fuktbelastning og nedbrytning av takkonstruksjonen.

Videre anbefales det at taket kontrolleres nærmere av fagperson under sikre forhold, da vurderingen fra bakkenivå ikke utelukker skjulte skader. Manglende kontroll kan medføre at eventuelle skader ikke oppdages og utbedres i tide, noe som øker risikoen for følgeskader på bygningen.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i metall, renner/nedløp fra 2014. Helbeslått pipe over tak, montert regnskjermer. Montert stigetrinn til pipe. Takflater uten snøfangere.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler forkantbeslag ved takavslutning. Tilpasningen av heldekkende pipebeslag mot shingelteking er utført med bruk av fugemasse, og shingel er ikke lagt i henhold til monteringsanvisning. Ifølge eier oppstår det isdannelse rundt pipe, noe som kan indikere varmegjennomgang ved pipestokk. Dette kan medføre kondensdannelse og økt risiko for vanninntrenging. Ved befaring ble det ikke påvist fuktskader ved måling, men det er observert misfarging på veggflater ved kjøkken og stue, noe som kan indikere tidligere eller periodisk fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Det anbefales nærmere undersøkelser av pipegjennomføring og tilhørende beslag, samt utbedring i henhold til gjeldende monteringsanvisninger. Montering av forkantbeslag bør utføres for å redusere risiko for fukt- og lekkasjeskader. Isdannelse rundt pipe kan indikere varmegjennomgang ved pipestokk, med risiko for kondens og vanninntrenging. Dette bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og behov for tiltak. Misfarging på veggflater ved kjøkken og stue kan indikere tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Forholdet bør følges opp for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Snøfangere bør vurderes montert på alle taksider for å redusere risiko for snø- og isras, noe som kan medføre fare for skade på personer og eiendom. Snøfangere fremstår som utelatt ved byggetidspunktet grunnet ru overflate ved tekkingen og takvinkel slakere enn 27 grader.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i kantet håndlaftet laftetømmer og stavlaft. Ca 5" laftetømmer. Konstruksjoner fra byggeåret (71 år).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er visuelt kontrollert der den er tilgjengelig, og det er ikke registrert synlige skader eller vesentlige avvik ved befarings. På bakgrunn av alder må det påregnes normal slitasje, og skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Ifølge Byggforsk byggedetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til skjulte skader og konstruksjonens videre tilstand. Det anbefales jevnlig kontroll av synlige flater og utsatte områder, samt nærmere undersøkelser ved tegn til fukt, deformasjoner eller andre avvik, for å redusere risikoen for uoppdagede skader som kan utvikle seg over tid.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Sperretakskonstruksjonen fremstår utført med gjennomgående tømmeråser, innvendige skråhimlinger og uten loftsrom over stuedelen. Over kjøkken- og soveromsdelene er takkonstruksjonen utført som sperretak med kaldt loft og flat himling. Ukjent vedr isolering. Det er ukjent om konstruksjonen er utført med dampsperre. Videre er det ukjent om det er etablert tilstrekkelig luftespalte over isolasjonen. Ventilering av konstruksjonen fremstår i hovedsak å være ivaretatt gjennom naturlige sprekker og åpninger. Raft/underkledning fremstår med tett utførelse og uten montert insektsnetting.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Ventileringen av takkonstruksjonen er i hovedsak ivaretatt gjennom naturlige sprekker og mindre åpninger i konstruksjonen, da raft/underkledning er utført tett og uten montert insektsnetting eller synlige ventileringåpninger. Denne løsningen gir begrenset og lite kontrollert lufting av takkonstruksjonen.

Det er registrert mindre skjevheter og nedbøyninger i takkonstruksjonen, noe som kan være relatert til alder, belastninger eller naturlige bevegelser i konstruksjonen over tid.

Videre er det registrert fuktskjolder i himling ved stue og kjøkken, blant annet i områder rundt pipe og ved takfot/takrenner. Forholdet kan ha sammenheng med isdannelse i takrenner og ved takfot, som kan føre til oppdemming av vann og økt risiko for inntrenging av fukt under taktekningen. Det kan heller ikke utelukkes at kondensdannelse som følge av varmetap, luftlekkasjer og mangelfull ventilering i takkonstruksjonen medvirker til forholdet.

Beslag og overganger mot pipe/taktekking fremstår ikke utført på en fagmessig måte, noe som øker risikoen for lekkasje og fuktinntrenging i konstruksjonen. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringstiltak anbefales for å avklare skadeomfang og årsaksforhold.

Det er registrert svart misfarging og stedvis tegn til muggsopp på treverk i konstruksjonen på kaldtloft. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved stikkprøvemålinger utført under befarings. Forholdet kan være relatert til tidligere fuktpåvirkning, kondensdannelse eller begrenset ventilering av loftskonstruksjonen.

Eier opplyser å ha montert to lufteventiler i en gavlvegg. For å bedre luftgjennomstrømningen i loftsrommet anbefales det å vurdere etablering av tilsvarende ventiler i motsatt gavlvegg, slik at ventileringen blir mer balansert og gjennomgående. Tiltaket kan bidra til å redusere risikoen for kondens og fuktrelaterte skader i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Forholdene med begrenset og lite kontrollert ventilering av takkonstruksjonen, registrerte fuktskjolder, svart misfarging og stedvis tegn til muggsopp på kaldtloft, samt beslag og overganger mot pipe/taktekking som ikke fremstår utført etter dagens fagmessige prinsipper, medfører økt risiko for kondensdannelse, lekkasje og fuktinntrenging i konstruksjonen. Over tid kan dette føre til fuktskader, redusert isolasjonsevne, muggsoppvekst og skade på bygningsdeler. Videre undersøkelser anbefales for å avklare årsaksforhold og eventuelt skadeomfang. Utbedring av beslag og overganger mot pipe/taktekking samt tiltak for å forbedre ventilering og gjennomlufting av loftskonstruksjonen bør påregnes, herunder vurdering av etablering av ventiler i motsatt gavlvegg. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagkyndig. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning. Kostnader for evt utskiftninger eller utbedringer er ikke medtatt da dette avhenger av ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass. Vannbrett med trevannbrett. Vinduer fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vannbrett er ikke innslisset i vegglivet og er utført uten beslag. Utførelsen kan medføre økt fuktbelastning over tid, med risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert følgeskader ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Manglende innslinging og beslag kan føre til økt fuktbelastning og risiko for nedbrytning i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Det anbefales montering av beslag og eventuell omarbeiding av vannbrett for å sikre tilfredsstillende avrenning og beskyttelse av veggkonstruksjonen.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treutførelse og 2-fløyet terrassedør med glassfelt. Det er opplyst at glass i verandadøren ble skiftet i 2015.

Vurdering av avvik:

- 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.

I henhold til Byggforsk byggedetaljblad er forventet levetid for dører normalt ca. 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5–10 år.

Dørene har preg av elde og slitasje. Det er behov for noe justering av dørblad. Åpningsmekanismen har noe slark, og tettelister har delvis mistet sin tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Påvist slitasje og redusert tetthet kan medføre luftlekkasjer, varmetap og nedsatt funksjon.

Slark i åpningsmekanisme kan føre til ytterligere funksjonssvikt over tid. Det anbefales justering av dørblad og beslag, samt utskifting av tettelister for å gjenopprette funksjon og tetthet.

Ved fortsatt funksjonssvikt eller på bakgrunn av alder må det påregnes behov for utskifting, for å unngå økt varmetap og redusert komfort.

Tilstandsrapport

⚠ TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Åpen betongterrasse mot vest, terrasse fra byggeåret. Frostsikring er ikke dokumentert. Terrassegulv og trappetrinn er utført i betong. Trapp og terrasse mangler rekkverk. Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekke i betongplaten på terrassen. Deler av terrassen har høyde over 0,5 meter og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i betong bør utbedres for å hindre videre oppsprekking og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Manglende rekkverk på terrasse og trapp med høydeforskjell over 0,5 meter medfører økt risiko for fallskader. Det anbefales å montere rekkverk for å redusere denne risikoen.

Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

⚠ TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Betongtrapp til inngang, trapp uten rekkverk. Fremstår som fra byggeår (71 år). Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betongtrappen fra 1955 har synlig slitasje og redusert bestandighet som følge av alder.

Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallskader. Det anbefales å montere rekkverk der høydeforskjellen tilsier behov, samt å foreta en nærmere vurdering av trappens tilstand og eventuelle utbedringer for å opprettholde tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasje og redusert bestandighet kan føre til videre nedbrytning og svekket bæreevne over tid. Manglende rekkverk innebærer økt risiko for fallskader.

Det anbefales å montere rekkverk der høydeforskjellen tilsier behov, samt å foreta en nærmere vurdering og eventuell utbedring av trappen for å opprettholde tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.

Se også kommentarer under HMS-forhold vedr avvik.

INNSENDIG

⚠ TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater med behandlet furugulv. Vegger med synlige laftevegger og noe panel. Himlinger med behandlet panel og synlige tømmeråser. Det er opplyst at overflater og behandlinger i hovedsak er fra byggeåret, med enkelte oppgraderinger fra 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene viser normal bruksslitasje i form av mindre merker og slitasje, vurdert opp mot alder og bruk. Det er ikke registrert forhold som tilsier behov for umiddelbare tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omfanget av utbedringer, oppgraderinger og vedlikehold bør vurderes av den enkelte interessent basert på egne behov og ønsker.

Normal bruksslitasje medfører lav risiko, men over tid kan ytterligere slitasje føre til behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting.

⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille/stubbeloft mot krypkjeller med trebjelkelag, ukjent vedr isolering.

Høydeavviksmålinger i stue/entre, soverom/stue og soverom/boder viser avvik innenfor normale toleranser, med registrerte avvik opp mot 10 mm. Høydeavviksmålinger er utført ved stue, kjøkken og et soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Etasjeskillet fra ca1955, opplyst delvis utbedret med isolasjon i 2016. Deler av konstruksjonen var ikke tilgjengelig for inspeksjon, noe som medfører usikkerhet om tilstanden på disse områdene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Alder og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og eventuelle skjulte skader. Det kan ikke utelukkes redusert isolasjonsevne eller lokale svekkelser.

Det anbefales nærmere undersøkelser ved indikasjoner på svipt, samt vurdering av tiltak i forbindelse med eventuell oppgradering eller rehabilitering, for å unngå risiko for fuktskader, varmetap eller svekket bæreevne.

⚠ TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Innvendig ett-løps sparesteinspipe, skorstein fra byggeåret. Pipe over tak er heldekkende beslått og utstyrt med regnskjerm. Synlige pipevanger og brannmur er pusset og malt. Det er sotluke på kjøkken. Røykrør er toppmontert.

Ildsted i stue med vedovn, og brannsikring mot gulv er utført med metallplate.

Eier opplyser at deler av pipen over tak er gjenoppbygget av tidligere eier. Utførelsen er ikke kjent.

Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagkyndig. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Sotluken er plassert nærmere enn 30 cm fra brennbart materiale, og det er ukjent om det er innmontert sotlukestein. Brannsikring mot gulv under sotluken mangler. Det er registrert oppsprukket maling ved røykrøret på pipe/brannmur.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Sotluken bør ha tilstrekkelig avstand til brennbart materiale, minimum 300 mm, eller det må etableres alternative brannsikringstiltak for å redusere brannrisiko.

Ildfast plate eller tilsvarende beskyttelse må monteres på gulvet under sotluken for å hindre fare for antennelse ved sot- eller gnistutfall.

Det bør vurderes å montere sotlukestein eller tilsvarende løsning dersom avstanden til brennbart materiale ikke kan oppnås.

Funksjon og tilstand på pipe og ildsted bør kontrolleres av fagkyndig for å sikre at utførelsen er tilfredsstillende og for å redusere risikoen for brann.

Kostnadsestimat for utbedringer samt kontroll av ildsteders og skorsteinens tilstand samt brannsikkerhet tilknyttet ildsteder og skorsteinen, ytterligere kostnader er ikke vurdert da det avhenger av konklusjon etter kontroll og evt løsningsvalg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TC 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp Kjeller under hele bygningen. Kryperom uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventiler. Kryp Kjellerne vurderes på generelt grunnlag med risiko for fukt- og råteskader forbundet med rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryptjelleren. Kryptjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.
- Det er ikke adkomst til kryptjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryptjeller.

Kryptjeller under stuedel og soverom er ikke besiktiget på grunn av manglende tilkomst.

Kryperommet har ikke tilkomst for å vurdere rommet mellom det nederste bjelkelaget og bakken (kryptjeller). Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellerer på grunn av fukt fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur- og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner som bjelkelag, og slike skader kan ofte utvikle seg over tid.

Det er synlig saltutslag på grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Tilkomst til krypkjeller bør etableres for å muliggjøre inspeksjon og vedlikehold. Manglende inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til tilstanden, og det kan ikke utelukkes skjulte fukt- og råteskader. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig. Ventilasjon i krypkjeller fremstår som begrenset. Utilstrekkelig ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader i bunnsvill, bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner. Tiltak for å bedre ventilasjonen bør vurderes.

Jevnlig kontroll anbefales for å avdekke eventuelle skader på et tidlig tidspunkt.

Kostnadsestimat for etablering av tilkomst. Kostnader for ytterligere undersøkelser fortrinnsvis med bistand fra fagmann må påregnes. Plast mot grunnen kan vurderes som supplement til forbedret ventilering av kryperommet, utlegging av plast kan redusere avdampning fra grunnen og fuktbelastningen i kryperommet. Flere ventiler i grunnmur anbefales, anbefalt 1-2 luker pr 20 m² krypkjeller.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med heltre dørblad. Dørene fremstår som av nyere dato.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fremstår hovedsakelig fra byggeår og fra senere ombygginger. Innredningen er utført med malte fronter og skrog, samt laminerte benkeplater med oppvaskkum og utslagsvask i metall. Det er montert avtrekksvifte over komfyrplass. Veggflater over benkeplater fremstår utført med laft og trepanel. Kjøkkenet har åpne løsninger for plassering av hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret og har normal bruksslitasje.

Løsningene vurderes som umoderne.

Det er ikke installert lekkasjevakt eller komfyrvakt på kjøkkenet, noe det heller ikke var krav om ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkeninnredningen har normal alders- og bruksslitasje, og løsningene fremstår som teknisk og estetisk umoderne sammenlignet med dagens standard.

Det er ikke installert lekkasjevakt eller komfyrvakt, noe som medfører økt risiko for uoppdaget vannlekkasje og branntilløp ved bruk av komfyr.

Oppgradering og modernisering av kjøkkeninnredningen bør vurderes ut fra alder og standard.

Det anbefales å etablere lekkasjevakt/vannstoppsystem og komfyrvakt ved fremtidig oppgradering for å redusere risiko for vannskader og brann.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Enkel mekanisk avtrekksvifte fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Kapasitet og funksjon er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kapasitet og funksjon bør dokumenteres, og det anbefales at anlegget kontrolleres av fagkyndig for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå økt fuktbelastning. Manglende dokumentasjon og kontroll kan medføre risiko for dårlig inneklime og fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vanninntaket er utført med PE-rør, med stoppekran plassert i kryperom under kjøkkengulvet. Kaldtvannsinntakene fremstår utført med plastrør. Vanninstallasjonene er tilrettelagt for nedtapping når fritidsboligen ikke er i bruk. Vannledning til bod med hygienerom er utført med hageslange, sikret med varmekabel.

Det er montert termostatstyrt varmtvannsbereder i kjøkkenbenk for oppvarming av vann til oppvaskbenk. Vannpåfylling fremstår utført manuelt. Videre er det servant på soverom med kaldtvannstilførsel.

Løsningen fremstår som en enkel vanninstallasjon tilpasset fritidsboligstandard. Installasjonene er ikke funksjonstestet ved befarung. Det er ikke registrert automatisk lekkasjesikring/vannstoppsystem på vanninstallasjonene. Utførelse med hageslange som vannledning vurderes som en enkel løsning med begrenset robusthet og levetid sammenlignet med ordinære rørinntak. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke registrert lekkasjesikring/vannstoppsystem på vanninstallasjonene.

Vannføringen til hygienerom er utført med hageslange, noe som vurderes som en enkel løsning med begrenset robusthet og levetid sammenlignet med ordinære rørinntak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen kan medføre økt risiko for driftsavvik og lekkasjer, særlig knyttet til bruk av hageslange og manuell påfylling. Manglende funksjonstest medfører usikkerhet knyttet til anleggets funksjon og tetthet. Vanninstallasjoner i kryperom kan være utsatt for frostpåvirkning.

Det anbefales funksjonstesting av anlegget, samt vurdering av tiltak for å sikre mer varige og driftssikre løsninger. Videre bør behov for frostsikring og tilgjengelighet til stoppekran vurderes.

Anlegget bør kontrolleres av fagkyndig.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør med PE og soil. Gråvann fremstår ledet til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på hvordan gråvannsløsningen er utført, noe som medfører usikkerhet rundt utførelsen og tilstanden til anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser av avløpsløsningen for å avklare utførelsen av gråvannsløsningen.

Manglende dokumentasjon og kunnskap om utførelsen medfører usikkerhet rundt funksjon, og øker risikoen for feil eller forurensning til terreng.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler og mekanisk avtrekkvifte fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk fra kjøkken. Begrenset ventilasjon med enkelte veggventiler og spalteventiler vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Flere veggventiler bør monteres.

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 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.

Beskrivelse

Inntak med jordkabel. Sikringskap med jordfeilautomater plassert i bod. Kurser er merket. 230V anlegg med 25A hovedsikringer. Måler plassert i innvendigskap. Åpent ledningsnett. Det er registrert enkelte eldre stikkontakter og ledninger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagkyndig.

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.

1955

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Opplyst av eier benyttet autorisert installatør.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Opplyst av eier benyttet autorisert installatør. Samsvarserklæringer for alle elektriske arbeider etter 1.januar 1999 må fremlegges.

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?

Tilstandsrapport

Nei Ingen opplysninger.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Ingen opplysninger om brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg.

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år. Samsvarserklæringer må fremlegges.

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 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen fremstår bestående av morenemasser med god drenevne.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Beskrivelse

Byggegrop fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer. Takvann ført til terreng evt internt overvannsnnett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Byggegrop fremstår som utført uten etablert dreneringssystem Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmurer.

Konsekvens/tiltak

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

Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering. Kryperom uten tilkomst samt snøtildekket terreng begrenser vurderingen omkring dreneringen. Tilstanden ved krypkjelleren bør undersøkes samt at terrengfallet fra grunnmuren bør vurderes ved snøfritt terreng. Se for øvrig kommentarer under krypkjeller og terrengforhold.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Synlige grunnmurer i malt betong. Begrenset besiktigelse grunnet utilgjengelige krypkjellere, plattinger, terrasser, trapper, vegetasjon etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe avflassing av maling på overflater. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avflassing av maling bør utbedres ved å fjerne løs maling og påføre ny overflatebehandling. Dette vil redusere risikoen for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av grunnmuren. Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Snøtildekket terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På grunn av snøforholdene lot det seg ikke gjøre å registrere de faktiske terrengforholdene ved befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas ny kontroll av terrengforholdene når snøen er borte, for å kunne vurdere om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmuren. Manglende kontroll kan medføre risiko for at overflatevann ikke ledes bort fra bygningen, noe som kan føre til fuktskader på grunnmur og kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Privat vannforsyning fra nærliggende bekk med pumpe plassert i krypkjeller under kjøkken. Inntak er utført med PE-plast. Avløp for gråvann føres til terreng. Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Vannkvaliteten er ukjent, men vannet fremstår som humusholdig. Eier opplyser at vannforsyningen ikke benyttes som drikkevann. Alder på vannledningene er ukjent. Det er ikke foretatt vurdering eller analyse av vannkvaliteten ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- Tiltak:

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen.

Ukjent vannkvalitet og mulig innhold av humus kan påvirke vannets bruksegenskaper, herunder farge, lukt og kvalitet ved forbruk. Ukjent alder på vannledningene medfører usikkerhet knyttet til tilstand, levetid og eventuell risiko for lekkasjer eller redusert funksjon. Det anbefales å foreta vannprøve/analyse dersom vannet skal benyttes til drikkevann eller matlaging.

Kontroll og eventuell oppgradering av vanninstallasjonene bør vurderes ut fra alder, tilstand og ønsket bruk, for å redusere risiko for helseskadelige forhold og funksjonssvikt.

Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Anmerkninger tilknyttet HMS for tryggere bolighandel. Omfatter forhold som ikke er bemerket i rapporten for øvrig. Punktene er basert på visuelle observasjoner ved befaring og gir ingen uttømmende vurdering av alle HMS-forhold ved boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Deler av terrassen har høyde over 0,5 meter og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Vurder sikring mot flom på eiendommen.

Manglende rekkverk på terrasse og trapp med høydeforskjell over 0,5 meter medfører økt risiko for fallskader. Det anbefales å montere rekkverk for å redusere denne risikoen.

Radonmålinger bør utføres, og eventuelle nødvendige tiltak iverksettes dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere helseisiko knyttet til radoneksponering. Krav om radonmålinger forbundet med utleievirksomhet.

Det bør vurderes tiltak mot flom, da eiendommen ligger i aktsomhetszone for flom, for å redusere risiko for vannskader.

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

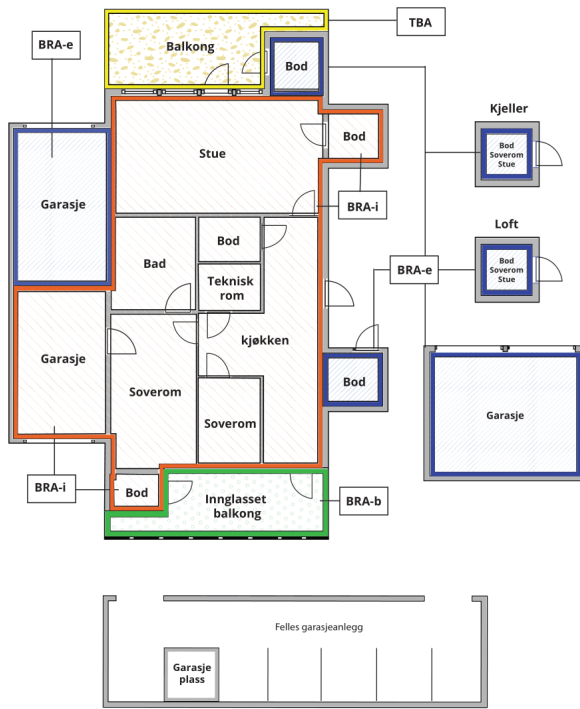
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	39			39	8
SUM	39				8
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Fritidsbolig med fullt bruksareal for hele 1.etasje. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Kaldtloft, hemsrom og krypkjeller uten måleverdige areal. Terrasseareal og inngangsparti med ca 8 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Byggemeldingstegninger må fremskaffes.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		21		21		2	23
SUM		21				2	23
SUM BRA	21						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod, vedbod, gang, utedo, hygienerom, bod 2	

Kommentar

Frittstående uthus i en etasje som eksternt bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Knut Roger Furuseth	Takstingeniør
	Kai Bråten	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	51	94		0	1344.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Eldalsvegen 1003

Hjemmelshaver

Pettersen Kåre, Pettersen Milfrid Jota

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen har beliggenhet i nærheten av Eltsjøen i Trysil kommune, med sentral beliggenhet i forhold til løypenett og gode friluftsmuligheter. Det er ca. 11,5 km til Jordet sentrum, hvor det blant annet er dagligvarebutikk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Opplyst om vann fra nærliggende bekk og benyttes som sommervann. Vannet er ifølge eier ikke brukt som drikkevann. Anlegget tappes ned og tømmes ved hytta for å unngå frostskafer når hytta ikke er i bruk. Det er også opplyst at det er montert varmekabel.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke eget avløpsanlegg. Gråvann fra kjøkken og servant på soverom ledes til terreng. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Regulering

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.
Fremstår som LNF område med tillatt spredt bebyggelse.
Underlagt kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Tomten var delvis snøtildekket ved befaringen. Eiendommen ligger i sydvendt og i forholdsvis flatt terreng og består hovedsakelig av naturtomt med stedefegen vegetasjon. Det er overbygget inngangsparti mot syd samt åpen terrasse i samme himmelretning.

Tinglyste/andre forhold

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med fra moderat til lav radonaktivitet. Ukjent om det er foretatt radonmålinger.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

Det kan periodevis forventes noe trafikkstøy fra inntilliggende fylkesvei.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus/lager

Byggeår

1959

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkelt uthus oppført med boder, utedo samt hygienerom med dusj og servant.

Bygningen er fundamentert på pilarpunkter og delvis betongplate mot terreng. Gulvkonstruksjoner fremstår utført med tregulv i én bod og betonggulv i øvrige deler. Yttervegger er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Innevegger og himling mot hygienerom fremstår isolert, mens boder fremstår uten innvendig kledning på vegger og himling. Bygningen har labankdører til boder og utedo, samt finerdør til hygienerommet. Taket er utført som pulttak teknet med profilerte bølgeblekkplater. Det er ikke montert takrenner eller nedløp.

Hygienerommet er utstyrt med dusjkabinett med vanntilførsel fra fritidsboligen, samt servant med vanntilførsel via pumpe fra vanddunk. Avløp for gråvann fremstår ført direkte ut på terreng.

Dette er en forenklet beskrivelse. Dette tilleggsbygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Tilbygg / modernisering

2016	Modernisering	Utvendig overflatebehandling er opplyst utført i 2016.
2020	Modernisering	Ny takteking med metallplater opplyst fra 2020.
2021	Modernisering	Varmtvannsbedreder fra 2021.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

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 fuktinnhold 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.