

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Gresgarn hyttegrend 18, 2428 SØRE OSEN

 TRYSIL kommune

 gnr. 76, bnr. 127

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 24.09.2024

Rapportdato: 28.09.2024

Oppdragsnr.: 20243-2063

Referansenummer: CL8389

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuseth

Vår ref:



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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 7 ansatte. Vi har Sentral Godkjenning for ansvarsrett innen: søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende. Vi er godkjente termografører (ITC), og medlem av Norsk Takst. Vi er sertifiserte i Norsk Takst samt at vi har DNV GL (Veritas) og TRV (TEGoVA) sertifisering. 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 Hedmark og Oppland, men tar oppdrag i hele landet.

Rapportansvarlig

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 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 - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Sal- og sperretak tekkes med torv, synlig del av primærtekking med folie. Antatt impregnerte torvhaldsstokker. Undertak fremstår som utført med rupanel under folie og torv. Ukjent vedr sekundærtekking med papplag under folie. Tekking fra byggeår. Beisede vindskier og isbord med metallbeslag. Yttervegger oppført med 8" laft. Overgang til grunnmur med beslag. Bod mot syd oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Lusinger påvist mellom underliggere. Tidligere opplyst siste overflatebehandling 2021-2022. Åpen terrasseplating mot syd og vest sammenhengende med overbygget inngangsparti. Fundamentering på støpte vanger. Gulv med impregnerte terrassebord opplyst SIOXX behandlet i 2022. Stående malt rekkverk, høyde 90 cm. Adkomst fra trapp med ett trinn mot vest, fra sydøst ett trinn ned til støpt plate med skiferheller. I tillegg tilkomst fra stue, entré og bod.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører hovedsakelig med malte heltre dørblad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderom syd. Gulv med fliser. Vegger med laft og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør. Plastsluk under dusjkabinett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

Bad 2

Baderom nord. Gulv med fliser. Vegger med laft, stående panel og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør. Plastsluk under dusjkabinett. Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med heltre profilerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med laft og panel, overgang med list. Oppvaskkum i metall. Integreerte hvitevarer med induksjonstopp og stekeovn. Plass for kjølf/frys. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue tilknyttet bad syd med glassdør. Gulv med fliser og flissokkel, vegger med laft og panel, himling med panel. Rom med sluk. Installasjoner med vanninntak, bereder og veggmontert elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. 230V/400V anlegg med 63A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn mot øst. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i trappeløp. Merkede kurser og kursfortegnelse. En blanding av skjult og åpent ledningsnett. Elektrisk gulvvarme ved bad. Downlights delvis ved flat himling. Digital måler trolig plassert i inntaksskap. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Opplyst tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet Inntaksledning med PE, stoppekran og vannmåler i badstue. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Godkjennelse fra 2010.

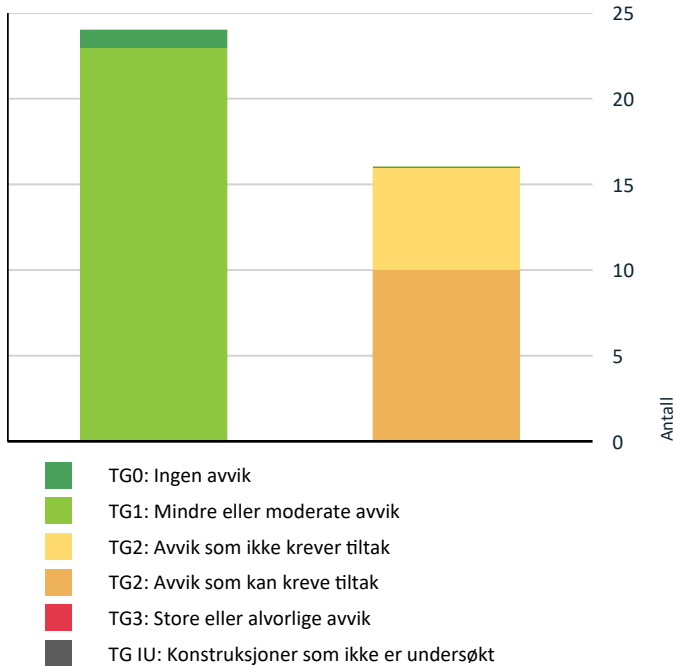
Uthus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Laftet uthus med godkjent tegning. Tilbygget er ikke tegnet.

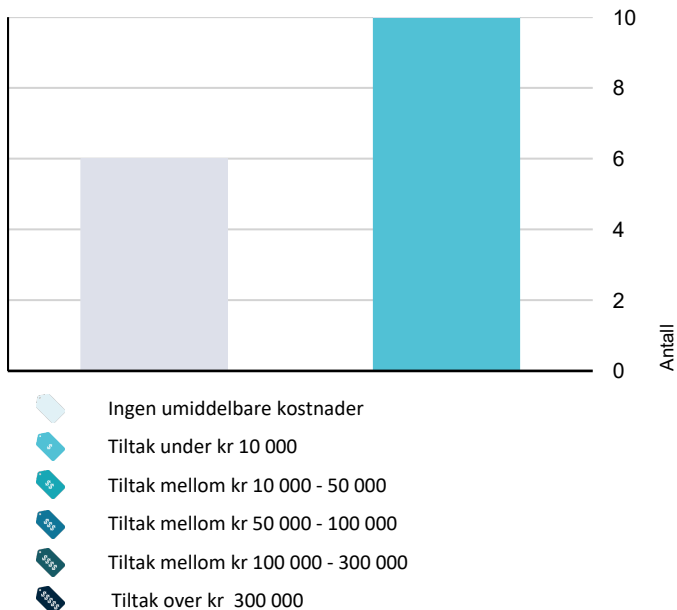
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

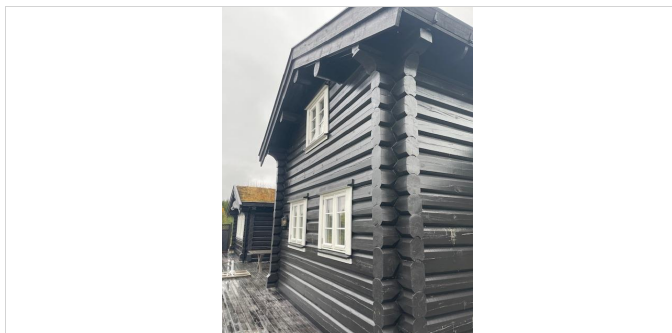
! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2010

Kommentar
Ferdigattest fra 2016.

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Normalt bra vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Skiftet vinduer.
2020	Modernisering	Flytting av sikringsskap. Byttet til nye termostater, Nobø, begge bad. Opplegg nye utelamper. Utskiftning downlights. Nye, tillegg av trådløse brytere. Ny benkebelysning kjøkken.
2022	Modernisering	Montert varmepumpe luft/luft.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Sal- og sperretak tekket med torv, synlig del av primærtkking med folie. Antatt impregnerte torvhaldsstokker. Undertak fremstår som utført med rupanel under folie og torv. Ukjent vedr sekundærtkking med papplag under folie. Tekking fra byggeår. Beisede vindskier og isbord med metallbeslag.

Nedløp og beslag

Skjulte takrenner evt oppbrett av folie mot torvholdstokk, nedløp i metall. Montert fleksible rør til utkast, delvis nedgravd. Tak uten takstige og plattform.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:

Ved bod ved inngangsparti var det lekkasje fra tekrenne/torvholdstokk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lekkasjepunkt sjekkes, mulig bare tett nedløp. Eventuelt krav om stige må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. Kostnadsestimat for utbedringer av lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger oppført med 8" laft. Overgang til grunnmur med beslag. Bod mot syd oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Lusinger påvist mellom underliggere. Tidligere opplyst siste overflatebehandling 2021-2022.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretakskonstruksjon som saltak utført med gjennomgående tømmeråser. Flat himling 1. etasje under loftsrom og delvis på loftsrom. Øvrig del av hytta med skråhimlinger. Himlinger fremstår som isolert med mineralull, ukjent vedr dampsperre. Luftespalte ved raft mot undertak med Netlon netting. Åpne raft med synlige sperreender. Ukjent vedr eventuelt kryssløfting av tak.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Kaldtloft over loftsrom uten tilkomstmulighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Tilkomst til kaldtloft bør etableres. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass. Luftespalter i overkarm vinduer. Utvendige løse sprosser. Vannbrett med metallbeslag. Vinduer av typen Natre.

Årstall: 2020

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Laminert ytterdør og boddør med glassfelt, dørtype Diamant.
Terrassedør som malt tredør med glassfelt. Glassfelt med utvendige løse sprosser.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasseplattning mot syd og vest sammenhengende med overbygget inngangsparti. Fundamentering på støpte vanger. Gulv med impregnerte terrassebord opplyst SIOXX behandlet i 2022. Stående malt rekkverk, høyde 90 cm. Adkomst fra trapp med ett trinn mot vest, fra sydøst ett trinn ned til støpt plate med skiferheller. I tillegg tilkomst fra stue, entrè og bod.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvoverflater med tregulv. Vegger med laft, samt noe panel, ubehandlede og malte overflater. Himlinger med ubehandlede og malte overflater. Synlige tømmeråser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn ved 1.etasje, ukjent vedr isolering under betonggulvet og evt fuktspærre mot grunnen, samt radonsperre. Gulv trolig med tilfarere. Etasjeskillere mot loftsrom med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Høydeavviksmålinger i stue og kjøkken/spisestue med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 5 mm.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Ukjent om det er foretatt radonmålinger ved bygget eller i området.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig stålpipes toppmontert på vedovn. Synlig stålpipes over tak. Sotuttak i ovn. Ildsted i stue med klebersteinsovn. 11 cm mellom ovn og laftvegg. Brannsikring mot gulv med metallplate. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.



TG 2 Pipe og ildsted - 2

Stålpipes fra utvendig yttervegg og opp over tak. Sotuttak utvendig i bunn av pipe. Ildsted i bod med vedovn. Bakmontert røykgassrør gjennom vegg til pipe. Brannsikring mot gulv med metallplate. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Metallplate foran innlegg i ovn for kort, krav > 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Metallplate bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig ubehandlet tretrapp til loft. Sprinkelvegg i stedet for rekkverk på ene siden. Trapp uten håndløpere. Avstand mellom spiler 16 cm. Åpne opptrinn med montert smal avstandslekt. Åpning 13 cm. Sikring fra loftsetasje med vegger og grind.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Håndløper må monteres grunnet sikkerhet mot fall.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Innerdører hovedsakelig med malte heltre dørblad.

Vurdering av avvik:

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

Baderomsdør nord tar kraftig ned på i terskel, lar seg ikke lukke. Enkelte låskasser og dørvriderer med noe slark.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom syd. Gulv med fliser. Vegger med laft og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør. Plastsluk under dusjkabinett.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med laft og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Overgang sokkelflis/laft mangler list.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

List bør monteres. Overflater tilfredsstiller ikke våtromskrav, våtromskrav ivaretatt med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høyde terskel 40 mm. Overgang med mykfuge. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til 38 mm, utførelsen fremstår å tilfredsstille krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett synlig under klemring ved plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring da det ligger under dusjkabinettet. Rørgjennomføring i gulv under servant ikke forskriftsmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett bør flyttes på en gang pr år for rengjøring av sluk. Rørgjennomføring bør tettes forskriftsmessig. Kostnadsestimat for kontroll og utbedring av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Installasjoner med beliggenhet mot yttervegg i laft. Hulltaking er ikke fysisk mulig. Ingen tegn til fuktproblematikk ved våtrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom nord. Gulv med fliser. Vegger med laft, stående panel og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør. Plastsluk under dusjkabinett.

Våtrommet fremstår som oppført etter byggeforskrifter fra TEK97. Det foreligger ingen dokumentasjon for utførelsen.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger med laft, stående panel og sokkelfliser. Himling med ubehandlet panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Overgang sokkelflis/laft og panel mangler list.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

List bør monteres. Overflater tilfredsstillende ikke våtromskrav, våtromskrav ivaretatt med dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Høyde terskel 36 mm, overgang med mykfuge. Høydeforskjell fra sluk til gulv foran terskel ble målt til 19 mm, utførelsen fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift med tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarende 16 mm).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Fallforholdene ved gulvet fremstår ikke å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift etter TEK97 med krav 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket (tilsvarer 16 mm).

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

For å etablere fall til sluk iht til forskrift må gulvet rehabiliteres. Det bør vurderes tiltak ved terskelløsningen for lekkasjesikring. Det anses for øvrig ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukmansjett synlig under klemring ved plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring da det ligger under dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Dusjkabinett bør flyttes på en gang pr år for rengjøring av sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft via vindusventil eller åpen dør.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt fra soveromsgang mot dusjkabinett. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med heltre profilerte fronter og laminerte skrog. Laminerte benkeplater. Veggflater over kjøkkenbenk med laft og panel, overgang med list. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med induksjonstopp og stekeovn. Plass for kjøl/frys. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med avkast via yttervegg. Kjøkkenet uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkkenet uten lekkasjevakt, krav ved byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Lekkasjevakt må monteres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avkast via yttervegg.



SPESIALROM

1. ETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Badstue tilknyttet bad syd med glassdør. Gulv med fliser og flissokkel, vegger med laft og panel, himling med panel. Rom med sluk. Installasjoner med vanninntak, bereder og veggmontert elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke tilfredsstillende ventilering fra rommet. Laft og panel er i furuvirke, hvilket ikke er å anbefale i badstue grunnet utlaking av kvæve.

Konsekvens/tiltak

- Ventilering i vegger må lages.
- Andre tiltak:

Det ser ut til at badstua er brukt som bod, da har avvik ingen betydning. Kan også brukes videre som bod med avvikene.

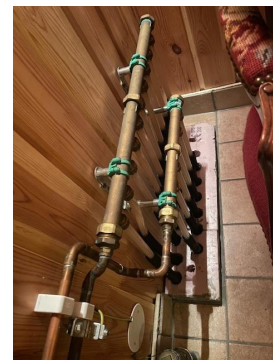
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vanninntak med PE. Inntak med stoppekran og vannmåler i badstue. Forbruksvann med rør-i-rørssystem. Noen åpne Cu-installasjoner. Åpen fordelingsstokk plassert i badstue. Montert frostsikker utekran. Badstue med sluk i gulv. Montert vegghengt skyllekum i stål i bod ved inngangsparti. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Stoppekran bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med PP eller PVC. Ukjent vedr. lufting av kloakk. Eget stakepunkt for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt stakemulighet fra sluk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Ikke påvist kloakklufting.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon. Ved befaringen var ventilasjon ved badene tettet, trolig grunnet kulde fra ute.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmepumpe i stue 1.etasje, varmepumpe fra 2022. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstill: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strømtilkoblet med skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Strømtilkobling må gjøres som fast installasjon og stikkontakt.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Varmtvannstank

Bereder fra 2010 plassert i badstue med sluk i gulv. Bereder med volum 194 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet med fast tilkobling og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Inntak med jordkabel. 230V/400V anlegg med 63A hovedsikringer. Inntaksskap plassert på grunn mot øst. Sikringsskap med jordfeilautomater plassert i trappeløp. Merkede kurser og kursfortegnelse. En blanding av skjult og åpent ledningsnett. Elektrisk gulvarme ved bad. Downlights delvis ved flat himling. Digital måler trolig plassert i inntaksskap. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010 Ikke utført. Anlegg fra 2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja 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 Flytting av sikringsskap. Byttet til nye termostater, Nobø, begge bad. Opplegg nye utelamper. Utskiftning downlights. Nye, tillegg av trådløse brytere. Ny benkebelysning kjøkken. Samsvarserklæringer er fremvist.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Ingen opplysninger.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Ingen opplysninger om sikringer som løses ut.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamnfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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.

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 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Branntekniske forhold

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

Fritidsbolig med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ut plassert brannslukningsapparat.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ut plassert brannslukningsapparat ved 1.etasje fra 2019.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Montert røykvarslere.
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Røykvarsler ble ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen fremstår bestående av tilkjørte masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Byggegrep fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Ingen synlige utvendige fuktsikringer ved grunnmur. Takvann ført til terreng, videreført med fleksirør.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmur og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmur fremstår som utført med istøpte isolerte ringmurselementer og utvendig forblendet med fibersementplater. Noe tilsølt med betong. Begrenset besiktigelse grunnet plattinger/terrasser som tildekker grunnmur. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

TG 0 Terrengforhold

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur. Begrenset besiktigelse grunnet plattinger/terrasser som tildekker grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Opplyst tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet Inntaksledning med PE, stoppekran og vannmåler i badstue. Opplyst tilknyttet hytteområdets felles avløpsnett. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bod/lager

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeår er ca.

Standard

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

Vedlikehold

Normalt bra vedlikehold.

Beskrivelse

Frittstående uthus med påbygg til to boder.

Støpt plate på mark. Yttervegger i laft på den ene, bindingsverk med utvendig liggende kledning på den andre. Vindu med isolerglass. Malt laminert ytterdør med glassfelt, samt enkel labankdør.

Saltak og pulttak tekket med papp. Tak uten renner og nedløp. Malte vindskier og impregnerte isbord. Innlagt strøm.

Bygning med normalt vedlikehold.

Ikke besiktiget innvendig grunnet manglende nøkkel.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstern bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 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	132			132	87		132
Loft						43	43
SUM	132				87	43	175
SUM BRA	132						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue , Spisestue , Kjøkken , Gang , Entré/gang , Bad , Bad 2, Badstue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod , Bod 2, Bod 3		
Loft	Soverom , Soverom 2		

Kommentar

Fullt bruksareal for arealer ved 1.etasje. Arealer loft med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Høyde ca 1,88 m. Overbygget inngangsparti og terrasse uten målbare arealer. Overbygget inngangsparti ca 6 m2, øvrig terrasse målt til ca 81 m2. 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). Loft uten målbart areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9m.) Gulvareal målt til ca 43 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er fremlagt, tegninger stemmer med dagens bruk. Godkjennelse fra 2010.

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

Kommentar: Div. el.-arbeider. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er fremlagt.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: 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).

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje		9		9		9	18
SUM		9				9	18
SUM BRA	9						

Romfordeling

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

Kommentar

Uthus med BRA-e (eksternt bruksareal). En bod bygd inntil uthuset uten målbart areal grunnet lave himlingshøyder <1,9m. Gulvareal målt til ca 9 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Laftet uthus med godkjent tegning. Tilbygget er ikke tegnet.

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:

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	119	13
Uthus	0	9

Kommentar

Fritidsbolig

Fullt bruksareal for arealer ved 1.etasje. Arealer loft med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Høyde ca 1,88 m. Overbygget inngangsparti og terrasse uten målbare arealer. Overbygget inngangsparti ca 6 m², øvrig terrasse målt til ca 81 m². Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10% av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Loft uten målbart areal grunnet lave himlingshøyder (<1,9m.) Gulvareal målt til ca 43 m². Boder med sekundære brukareal.

Uthus

Uthus er medtatt som primært bruksareal. En bod bygd inntil uthuset uten målbart areal grunnet lave himlingshøyder <1,9m. Gulvareal målt til ca 9 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.9.2024	Knut Roger Furuseth Ragnar Øien	Takstingeniør Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	76	127		0	1470.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gresgarn hyttegrend 18

Hjemmelshaver

Sandaker Hedvig Anette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom med beliggenhet på Gresgarn Hyttegrend ved Søre Osen i Trysil kommune. Utsikt mot Osensjøen mot vest. Ca 45 km til Trysil sentrum med de fleste fasiliteter, samt Trysilfjellet alpinanlegg. Ca 6 km til Søre Osen med dagligvare. Friareal i umiddelbar nærhet. Ca 50 meter til Osensjøen med brygge. Område med lite støy.

Adkomstvei

Adkomst fra fylkesvei og via hyttefeltets private grusede veinett. Gruset innkjøring og gårdsplass med parkering for flere biler.

Tilknytning vann

Tilknyttet privat felles vannverk for hytteområdet.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet hytteområdets fellesanlegg.

Regulering

Regulert til hytteområde.
Reguleringsplan for Osensjøen Turistsenter fra 2005, planid 20050900.
Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.

Om tomten

Gruset innkjøring og parkering for flere kjøretøy ved hytta. Oppfylt flat tomt ved innkjøring og rundt hele hytta. For øvrig hellende mot syd, vest og nord. Tomt med oppfylt grus samt med stedbunden vegetasjon. Overbygget inngangsparti mot syd, sammenhengende med åpen terrasse mot vest. Frittstående uthus. Overbygd vedstabel.

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.

Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere boligeiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene.

Ingen opplysninger om tinglyst veirett.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.09.2024	Vurdert ved rapporten	Gjennomgått	5	Nei
Tidligere verditakst	17.06.2019		Gjennomgått	6	Nei
Megler		Diverse dokumenter fra MINEL for elektriske installasjoner.	Gjennomgått		Nei
Megler		Diverse dokumenter fra MINEL for elektriske installasjoner.	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 slitasjegrاد: 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

iVerdi AS, 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/CL8389>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon