


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nordre Ifarnesveg 76, 2428 SØRE OSEN

 TRYSIL kommune

 gnr. 76, bnr. 13, fnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 25.06.2024

Oppdragsnr.: 20243-1703

Referansenummer: RX2391

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset



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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med taksteinsprofilerte stålplater. Snøfangere ned mot raft. Ukjent tekkeår. Undertak antatt som bordtak fra byggeårene, ukjent vedr sekundærtekking. Beisede vindskier. Isbord med metallbeslag. Yttervegger med utvendig stående kledning, ukantet kledning. Fasader med etablert lufting. Lusinger/musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Tidligere opplyst siste utvendig strøk fra 2021. Åpen terrasseplattning ved 1.etasje mot sydvest med adkomst fra kjøkken, stue, terrasse vest og ett trinn til terreng. Noe levegg mot øst og noe rekkverk mot syd. Oljet terrassegulv mot syd, opplyst oljet i 2024. Fundamentert på støpte pilarer og Lecablokker, Ukjent vedr frostsikring. Terrasseplattning med ukjent alder. Overbygget terrasse mot vest som en del av hustaket med adkomst fra vindfang, bod, terrasseplattning og trapp til terreng. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset stående rekkverk, høyde 90 cm. Trapp med lukkede opptrinn og 3 inntrinn. Rekkverk på begge sider. Fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Terrasseplattning med ukjent alder.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med trefyllingsdører fra byggeårene. Vindfangdør med glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderom tidligere opplyst fra 2012. Gulv og vegger med fliser, mykfuger i overganger. Himlinger med behandlet panel med downlight. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC, dusjinisje med forheng og håndklevarmer. Opplegg for vaskemaskin. Vindu i dusjone med forheng foran, vindu til bod. Mekanisk avtrekk på vegg med uttrekk til bod, tilluftsspalte ved dørterskel.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken tidligere opplyst fra 2012. Innredning med laminerte fronter og skrog. Demping ved fronter og skuffer. Benkeplate med laminat. Veggflater over benkeplater med fliser, mykfuge i overgang. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Plass for kjøl/frys. Ventilator over kokeplass med avkast til friluft. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt. Manglende endemuffer, viser til Tekniske installasjoner, vannledninger.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og vegger og himling med panel. Installasjoner med gulvmontert WC og servant. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Rom uten etablert ventilering. Ventilasjon eventuelt med åpent vindu til bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Inntak med jordkabel. Sikringssskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og digital måler plassert i vindfang vest. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Hovedsakelig skjult ledningsnett. Downlights ved overbygde inngangspartier og bad. Elektrisk gulvvarme ved baderom og toalett. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Opplyst ingen tiltak ved elektrisk anlegg i eiers eietid.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Synlig fundamentering med støpte pilarer og Lecablokk. Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Opplyst tilknyttet privat vann tilknyttet hytteområdets anlegg. Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Inntak med PE-plast. Avløpsrør fremstår utført PVC-plast. 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

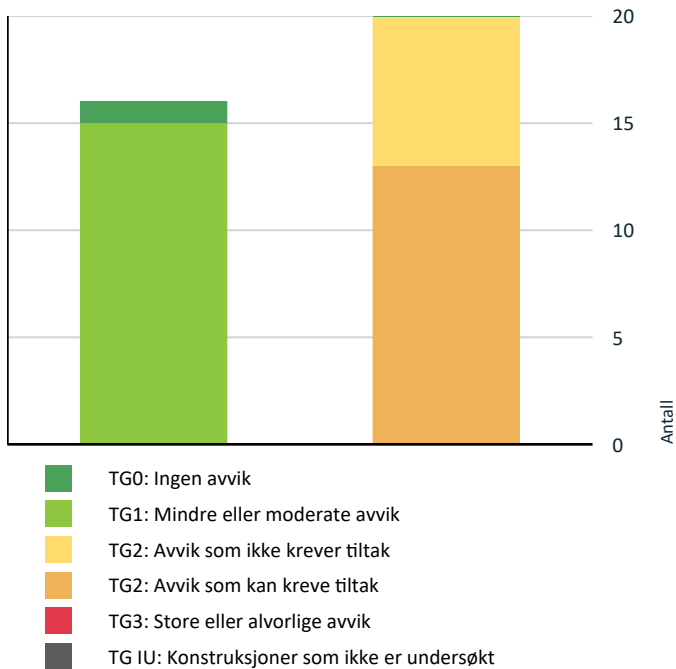
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger
- Tegninger er ikke fremlagt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

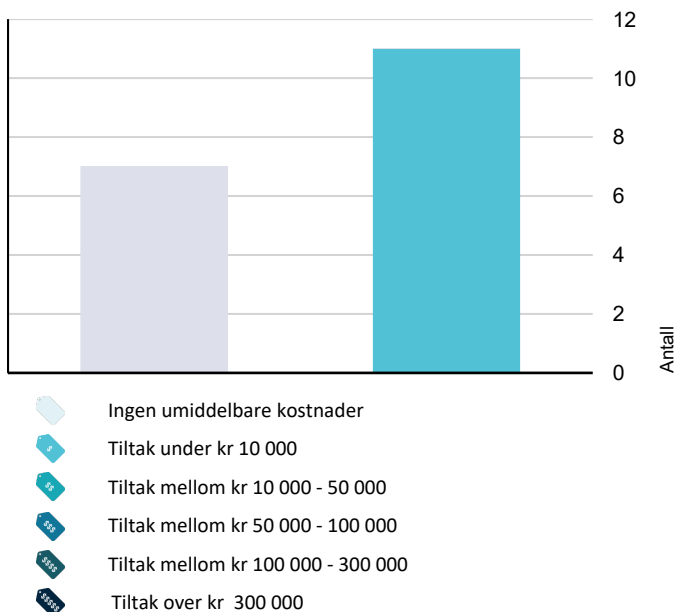
Sammendrag av boligens tilstand

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 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).

Punktfestet tomt. Disponibelt tomteareal stipulert til 1000 m². Festeavgift er ikke fremlagt. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Bortfester er Bente E Pedersen-Luczko. Opplysninger for øvrig fremskaffes av megler.

Tilkomst til fritidsboligen via privat bomvei. Tilkomst fra bomvei til privat vei med flere brukere. Brøytekostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat veiadkomst for flere eiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Ingen opplysninger om evt tinglyst veirett.

Opplyst om båtplass ved ferdigstilt molo.

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](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1985

Kommentar
Opplyst byggeår 1985

Anvendelse
Fritidsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygg mot øst fremstår som oppført ca 2005 med vindfang, gang, soverom, kjøkken, bad og bod.
2012	Modernisering	Tidligere opplyst rehabilitering av kjøkken, bad og diverse overflatebehandlinger fra 2012.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakskonstruksjon teknet med taksteinsprofilerte stålplater. Snøfangere ned mot raft. Ukjent tekkeår. Undertak antatt som bordtak fra byggeårene, ukjent vedr sekundærtkking. Beisede vindskier. Isbord med metallbeslag.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, nedløp med utkast til terreng. Vinduer med metallbeslag på vannbrett. Helbeslåtte piper over tak. Isbord og forkantbord med metallbeslag. Takflater med snøfangere ned mot raft. Beslag av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Manglende takstige og feieplattning.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Stigetrinn og plattform for feier må påregnes montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger med utvendig stående kledning, ukantet kledning. Fasader med etablert lufting. Lusinger/musebånd påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Tidligere opplyst siste utvendig strøk fra 2021.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretakskonstruksjon med mønedrager. Skråhimlinger antatt isolert med mineralull, ukjent vedr dampsperre. Ukjent vedr luftespalte over isolasjon, spalter ved underkledninger ved raftekasser med insektnetting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

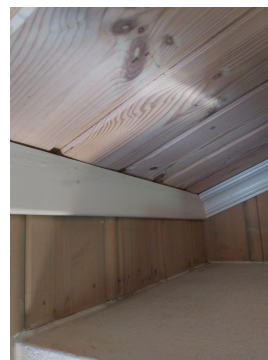
Opplyst om noe kondensproblematikk i overgang vegg/tak i stue over vedhulle, anførte forhold antas å være som følge av utett dampsperreløsning/luftlekkasjer og forekommer i hovedsak ved sprengkulde og hard fyring på vintertid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet usikkerhet vedr dampsperreløsning/luftlekkasjer må forholdene ved avviket følges opp jevnlig, utbedring av anførte forhold anses ikke prekärt og kan evt avventes. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Noe fuktskjolder/avflassing på taklist.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass, hovedsakelig fra 2006. Vinduer med utvendige løse sprosser. Vannbrett med metallbeslag.

Tilstandsrapport

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

2-fløyet terrassedør til terrasseplattning fra kjøkken, isolerglass påvist fra 2000. Heve-skyve terrassedør til terrasseplattning fra stue, isolerglass påvist fra 2002. Laminerte ytterdører mot øst og vest med glassfelt, dører fra 2004. Boddører øst og vest som trefyllingsdører, antatt fra 2000-tallet.

Årstall: 2000

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører med noe justeringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører bør justeres noe. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpen terrasseplattning ved 1.etasje mot sydvest med adkomst fra kjøkken, stue, terrasse vest og ett trinn til terreng. Noe levegg mot øst og noe rekkverk mot syd. Oljet terrassegulv mot syd, opplyst oljet i 2024. Fundamentert på støpte pilarer og Lecablokker, Ukjent vedr frostsikring. Terrasseplattning med ukjent alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygget terrasse mot vest som en del av hustaket med adkomst fra vindfang, bod, terrasseplattning og trapp til terreng. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset stående rekkverk, høyde 90 cm. Trapp med lukkede opptrinn og 3 inntrinn. Rekkverk på begge sider. Fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Terrasseplattning med ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

For lavt rekkverk ved terrasse (krav byggeår 0,9 m, dagens krav 1,0 m).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Overbygget inngangsparti mot øst med pulttak med adkomst fra vindfang, bod og trapp til terreng. Gulv med impregnerte terrassebord, beiset stående rekkverk, høyde ca 90 cm. Trapp med lukkede opptrinn og 3 inntrinn. Rekkverk på begge sider. Inngangsparti fundamentert på støpte pilarer, ukjent vedr frostsikring. Ukjent alder.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser og parkett. Vegger og himlinger/skråhimlinger med behandlet panel. Tidligere opplyst med overflatebehandlinger hovedsakelig fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser i vindfang med løsnende fuger. Enkelte fliser med limslipp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for noe vedlikehold, se under avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kryprom med trebjelkelag, ukjent vedr isolering. Påstøp ved badrom. Stubbloft med stubbloftsbord eller stubbloftsplater. Høydeavviksmålinger i stue og kjøkken med avviksregistreringer innenfor normale toleranser, registrerte avvik opp mot 11 mm over hele rommet ved stue.

TG 2 Radon

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Innvendig elementpipe på kjøkken. Helbeslått over tak med regnhatt. Pipevanger og brannmur pusset og malt, tildekket pipevange på bad. Brannvegg mot kjøkkeninnredning med spesialplate. Sotluke på kjøkken. Brannsikring på gulv under sotluke. Vedovn på kjøkken med toppmontert røykgassrør med feiluke. Ovn plassert på fliser, brannsikring mot gulv foran innlegg med metallplate. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Brannsikring på gulv under sotluke noe kort, bør være 30 cm

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer ved kort brannsikring under sotluke bør vurderes. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Pipe og ildsted - 2

Innvendig elementpipe på stue. Helbeslått over tak med regnhatt. Pipevanger og brannmur pusset og malt, tildekket på soverom. Sotluke på stue. Pipe stue tilkoblet vedovn med toppmontert røykgassrør med feiluke. Ovn plassert på fliser. Brannsikring mot gulv foran innlegg med fliser. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

TG 2 Kryp Kjeller

Begrenset besiktigelse fra veggliv. Kryprom under hele bygget. Gulv med jordmasser uten plast mot grunnen. Synlig fundamentering med støpte søylepunkter og Lecablokker. Ukjent vedr frostsikring. Stubbloft med stubbloftsplater og bord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig bratt tretrapp/stige til hems. Er ikke fastmontert. Åpne opptrinn uten avstandslekt eller rekkverk. Må brukes med forsiktighet. Trapp uten forbindelse til etablerte boligrom. Ingen spesielle krav ved intern trapp kun for drift av bygget.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører med trefyllingsdører fra byggeårene. Vindfangdør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører med ujevnt anslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører med justeringsbehov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom tidligere opplyst fra 2012. Gulv og vegger med fliser, mykfuget i overganger. Himlinger med behandlet panel med downlight. Elektrisk gulvvarme. Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC, dusjnise med forheng og håndkvarmer. Opplegg for vaskemaskin. Vindu i dusjsone med forheng foran, vindu til bod. Mekanisk avtrekk på vegg med uttrekk til bod, tilluftsspalte ved dørterskel.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Vegger med fliser, mykfuger i overganger. Himlinger med behandlet panel med downlights. Vindu i dusjsone med forheng foran, vindu til bod.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Vindu uten påviste skader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet må holdes under oppsikt da det sitter på et utsatt sted.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, mykfuger i overganger. Elektrisk gulvvarme. Høydeforskjell sluk/terskel ble målt til 40 mm (25 mm på gulv foran terskel, høyde terskel 15 mm), fremstår å tilfredsstillende krav i teknisk forskrift TEK10 (minimum 25 mm foran terskel og minimum 15 mm terskel).

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk uten synlig mansjett. Ukjent fuksikring under fliser, evt fuksikring kan være utført med smøremembran, banemembran eller eldre gulvbelegg under påstøp.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Installasjoner med heldekkende servant i innredning, gulvmontert WC, dusjnische med forheng og håndklevarmer. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg med uttrekk til bod, tilluftsspalte ved dørterskel. Viser til ventilasjon under Tekniske installasjoner.

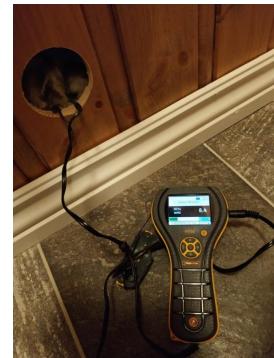
Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking foretatt på toalettrom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Hulltaking foretatt på toalettrom mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved veggkonstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken tidligere opplyst fra 2012. Innredning med laminerte fronter og skrog. Demping ved fronter og skuffer. Benkeplate med laminat. Veggflater over benkeplater med fliser, mykfuge i overgang. Oppvaskkum i metall. Integrerte hvitevarer med stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Plass for kjøøl/frys. Ventilator over kokeplass med avkast til friluft. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

Manglende endemuffer, viser til Tekniske installasjoner, vannledninger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken uten lekkasjevakt, krav ved byggetidspunktet. Manglende endemansjetter ved rørvslutninger varerør i kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lekkasjevakt må monteres. Komfyrvakt anbefales montert.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator over kokeplass med avkast til friluft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ulyder fra ventilator når den ikke er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator anbefales utskiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulv med fliser og vegger og himling med panel. Installasjoner med gulvmontert WC og servant. Oppvarming med elektrisk gulvvarme. Rom uten etablert ventilering. Ventilasjon eventuelt med åpent vindu til bod.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Rom uten etablert ventilering og tilluftsløsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må etableres ventilering fra toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Røropplegg med plast rør-i-rørsystem, samt noe Cu-rør i tilknytning til installasjoner. Fordelingsskap med fordelestokker plassert på bad, drenering til bad med sluk. Inntak med PEL, vannmåler og stoppekran i fordelingsskap. Montert utekran. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

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

Stoppekran ikke merket. Manglende endemuffer ved røravslutninger varerør inne i kjøkkenbenk. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. PEX plastrør har levetid på opptil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Stoppekran bør merkes. Endemuffer bør monteres ved avslutninger for varerør i kjøkkenbenk. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør med PP-plast. Ukjent vedr stakeluke og kloakklufting. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ikke påvist kloakklufting. Stakemulighet for avløpsanlegget kunne ikke påvises, evt staking fra sluk. Plast avløpsrør har levetid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Lufting av avløpsanlegget bør lokaliseres, eventuelt etableres. Det må undersøkes om det er stakemulighet for avløpsanlegget, evt stakemulighet fra sluk. Anlegget bør kontrolleres av fagmann. Kostnadsestimat for kontroll utført av fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken og bad. For øvrig naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsavtrekk fra bad er ført inn på bod. Toalettrom uten ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon fra bad må føres gjennom yttervegg,

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Bereder fra 2006 plassert på kjøkken. Bereder med volum 116 liter, vanntilkoblet med Cu-rør. Strømtilkoblet med stikkontakt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist andre avvik:

Bereder tilkoblet veggstikk. Bereder plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Det anbefales bereder med fast montering og sikkerhetsbryter. Lekkasjevakt i tilknytning bereder evt flytting av bereder til rom med sluk anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! 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 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.

Inntak med jordkabel. Sikringsskap med jordfeilautomater, overspenningsvern og digital måler plassert i vindfang vest. 3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer. Hovedsakelig skjult ledningsnett. Downlights ved overbygde inngangspartier og bad. Elektrisk gulvvarme ved baderom og toalett. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Opplyst ingen tiltak ved elektrisk anlegg i eiers eietid.

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.

1985 Ingen opplysninger.

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

Ukjent Ingen opplysninger.

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

Ja Samsvarserklæringer må fremlegges.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei 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?

Ukjent Ingen opplysninger 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 varmtvannsbereder, jamfør 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

Tilstandsrapport

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 i en etasje og med en boenhet.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Utplassert brannslukningsapparat ihht forskriftskrav.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Utplassert brannslukningsapparat fra 2023
- 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 morenemasser med god drenevne.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Byggegrupp fremstår som utført uten etablert dreneringssystem. Takvann ført til terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Synlig fundamentering med støpte pilarer og Lecablokk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ukjent vedr frostsikring, men ingen tegn til skjevheter ved konstruksjoner som kan tillegges teleproblematikk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør undersøkes om frostsolasjon er etablert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeåret. Opplyst tilknyttet privat vann tilknyttet hytteområdets anlegg. Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l. Inntak med PE-plast. Avløpsrør fremstår utført PVC-plast. 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.

Vurdering av avvik:

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

Manglende dokumentasjon for vann- og avløpsanlegg. Anlegget er 38 år gammelt. Ingen opplysninger om lekkasjer, frostproblematikk eller problemer med avløp. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid plastrør på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Dokumentasjon for vann- og avløpsanlegget må/bør fremskaffes, herunder offentlige betingelser vedr vann/avløp for eiendommen. Opplyst om fungerende anlegg, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann. Kostnadsestimat kun for kontroll av fagmann. Ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

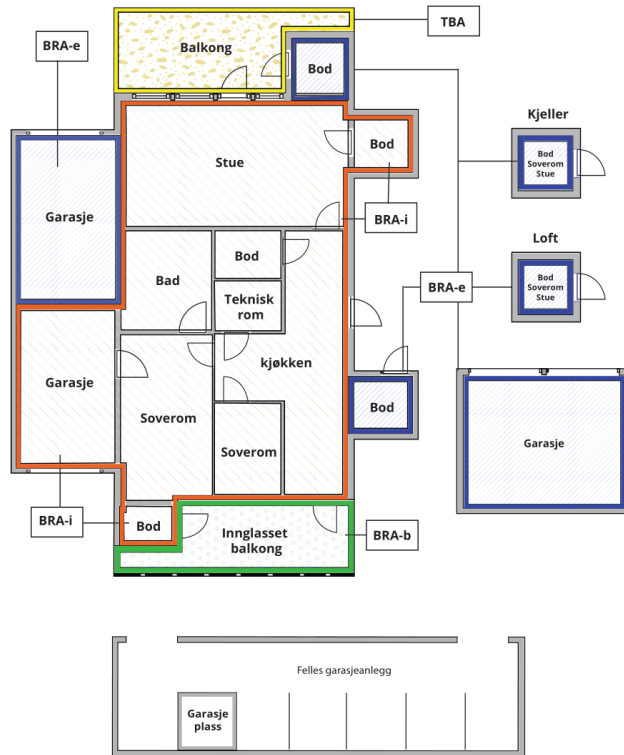
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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	85	5		90	56		90
Hems						13	13
SUM	85	5			56	13	103
SUM BRA	90						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue , Kjøkken , Gang , Soveromsgang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Toalettrom , Vindfang , Vindfang 2, Bod	Bod 2, Bod 3	
Hems	Lagerrom		

Kommentar

Bolig med fullt bruksareal for arealer omsluttet av yttervegger ved 1.etasje. Arealer ved hems med skråhimlinger og uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Gulvflate ved hems målt til ca 13 m². Eksternt bruksareal for utvendige boder. Terrasseplattning og overbygde inngangspartier fremgår under åpent areal i arealoversikten. Terrasseplattning med areal ca 45 m². Overbygget inngangsparti øst med areal ca 3 m². Overbygget inngangsparti vest med areal ca 8 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).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke fremlagt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for brukstillatelse eller ferdigattest.

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: 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).

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	82	8

Kommentar

Fritidsbolig

Bolig med fullt bruksareal for arealer omsluttet av yttervegger ved 1.etasje. Arealer ved hems med skråhimlinger og uten målbarhet grunnet lave himlingshøyder (< 1,9 m). Gulvflate ved hems målt til ca 13 m2. Utvendige og innvendig bod medtatt som sekundært bruksareal. Terrasseplattning og overbygde inngangspartier uten beregningsmessig areal. Terrasseplattning med areal ca 45 m2. Overbygget inngangsparti øst med areal ca 3 m2. Overbygget inngangsparti vest med areal ca 8 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).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Fredrik Engebakken	Takstingeniør
	Svein Hellegaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	76	13	8	0	1000 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Nordre Ifarnesveg 76			

Hjemmelshaver

Hellegaard Svein, Aabel Torunn Irene

Kommentar

Punktfestet tomt. Disponibelt tomteareal stipulert til 1000 m2. Festekontrakt er ikke fremlagt. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Bortfester er Bente E Pedersen-Luczkw. Opplysninger for øvrig fremskaffes av megler.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom med beliggenhet ved Osensjøen Turistsenter i Trysil kommune. Utsikt over Osensjøen sydvest. Område med campingplass og fritidsbebyggelse. Ca 6 km til dagligvare. Ca 30 km til Furutangen hytteområde med bl.a. skitrekk. Ca 42 km til Trysilfjellet alpinanlegg.

Adkomstvei

Tilkomst til fritidsboligen via privat bomvei. Tilkomst fra bomvei til privat vei med flere brukere.

Tilknytning vann

Opplyst privat vann tilknyttet hytteområdets anlegg.

Tilknytning avløp

Opplyst eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Reguleringsplan for Osensjøen Turistsenter søndre del fra 2009. Planid 20090400.

Reguleringsmessige forhold er ikke undersøkt.

Om tomten

Dels opparbeidet tomt med plen, for øvrig naturtomt. Gruset gårdsplass med parkering for flere biler. Terrasseplattning mot sydvest. Overbygde inngangspartier mot øst og vest.

Tinglyste/andre forhold

Punktfestet tomt. Disponibelt tomteareal stipulert til 1000 m². Feste kontrakt er ikke fremlagt. Ingen opplysninger vedr festeavgift eller festevilkår. Bortfester er Bente E Pedersen-Luczko. Opplysninger for øvrig fremskaffes av megler.

Tilkomst til fritidsboligen via privat bomvei. Tilkomst fra bomvei til privat vei med flere brukere. Brøyte kostnader og vedlikeholdskostnader tilknyttet privat vei adkomst for flere eiendommer må påregnes. Ukjent om kostnadsnøkkel er utarbeidet til fordeling av brøyte- og vedlikeholdsutgiftene. Ingen opplysninger om evt tinglyst veirett.

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

Opplyst om båtplass ved ferdigstilt molo.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RX2391>

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