

# Tilstandsrapport

Vinterveien 14 , 2480 KOPPANG

STOR-ELVDAL kommune

Gnr. 17, Bnr. 1025

Areal (BRA): Fritidsbolig 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.09.2022

Rapportdato: 02.10.2022

Oppdragsnr: 14566-1274

Referansenummer: CX4771

Autorisert foretak: Sørli Takst AS



Gyldig rapport  
02.10.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Sørli Takst AS er et takseringsfirma lokalisert i Hamar. Vi tilbyr en detaljert og grundig takstrapport av din bolig.



Erik Sørli  
Uavhengig Takstmann  
02.10.2022 | HAMAR

**Sørli Takst AS**  
Storhamargata 38  
971 22 916

**Rapportansvarlig**  
Erik Sørli  
Uavhengig Takstmann  
erik@stakst.no  
97 12 29 16

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, annek, 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

# 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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflatene er tekket med pappshingel. Antatt fra byggeåret.

Taket er besiktiget fra bakkeplan.

Helbeslått pipetopp.

Lakkerte ståltakrenner og nedløp.

Isbordbeslag.

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull.

Yttervegg kledd med villmarkspanel og liggende panel i gavlveggene.

Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022.

Saltakkonstruksjon.

Fabrikkerte A-takstoler. Himling isolert med mineralull.

Rafteloft er besiktiget fra åpning i knevegg.

Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.

Understøttet med tresøyler.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke besiktiget.

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2015.

Malt ytterdør.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2015.

Adkomst til terrasse fra stue.

Fundamentert på støpte vanger.

Impregnerte gulvkonstruksjoner.

Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.

Areal på ca. 45 m<sup>2</sup> ved stue.

Lys og strøm.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater med høytrykkslaminat, tregulv og fliser.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himlinger med malt MDF-takpanel.

Ingen synlige betonggulv i boligen.

Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

Bygget er utført med forskriftsmessig

radonsperre, ferdigattest foreligger

Stålpipes.

Peisovn i stue.

Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

Malt tretrapp til 2.etasje.

Byggeteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

§ 12-14. Trapp

Trapp, leder eller stige til areal som ikke er

måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

Malte laminerte innerdører.

Utvendig bod:

Gulvflater med tregulv.

Overflater med MDF-veggplater.

Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.

Himling med malt MDF-takpanel.

Rommet varmes opp med panelovn.

Malt ytterdør.

Vindu med 2 lags isolerglass fra 2015.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeåret.

Overflater med fliser.

Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.

Gulvflater med fliser.

Varmekabler i baderomsgulv.

Lokalt fall.

Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

Plastsluk.

Bad med toalett, servant, ettgreps blandebatteri, skuffer, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin og glassdører.

Elektrisk styrt vifte.

Tilluftspalte under dør.

Hulltaking er foretatt nederst på delevveg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

IKEA innredning fra 2016.

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, del med glassdører, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blande batteri og to kompositt kummer.

Integrert koketopp og stekeovn.

Montert komfyrvakt over koketopp.

Montert lekkasjestopper under kjøkkenbenk.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

WC-rom i 1.etasje:

Gulvflater med fliser.

Overflater med malte MDF-veggplater.

Himlinger med MDF-takpanel.

WC-rom med toalett, servant og ettgreps blande batteri.

Ventilasjon igjennom vindusventil og veggventil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad.

Montert varmekabel i vannledning.

Vannledninger av rør i rør.

Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.

Etablert dreinsåpning for eventuelt lekkasjevann.

Avløpsledninger av PVC.

Durgoventil plassert på bad.

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.

Varmekabler i entré, WC-rom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom, 198 liter fra 2013.

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i utvendig bod.

Kursene er merket.

Skjult ledningsnett.

Nyere brannslukningsapparat.

Seriekoblet røykvarsler.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering.

Takrennevann føres ut på terreng.

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.

Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktspærre mot grunnen.

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	72	72	0
2.etasje	0	0	0
Utvendig bod	3	0	3
<b>Sum</b>	<b>75</b>	<b>72</b>	<b>3</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

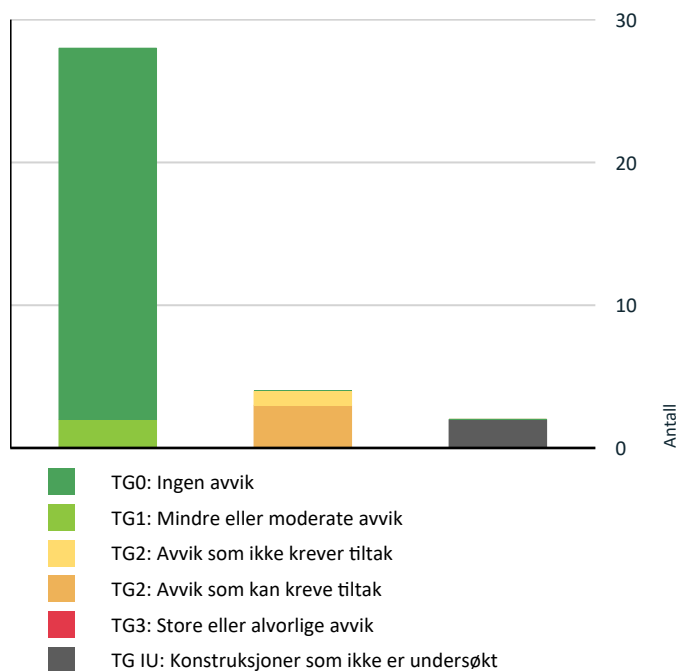
[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

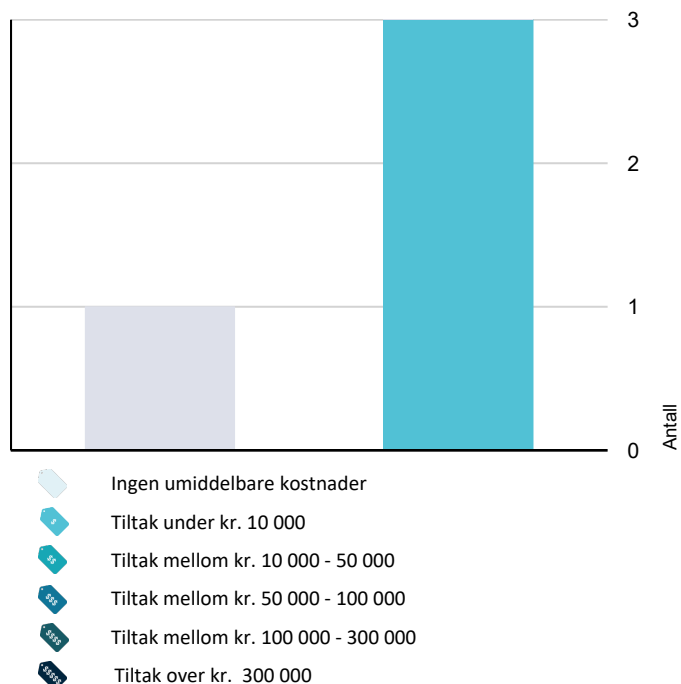
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! Kostnadsestimat : Under 10 000

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

! Kostnadsestimat : Under 10 000

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Kostnadsestimat : Under 10 000

#### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 0

Takflatene er tekket med pappshingel. Antatt fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkeplan.

### Nedløp og beslag

TG 2

Helbeslått pipetopp.  
Lakkerte ståltakrenner og nedløp.  
Isbordbeslag.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

### Veggkonstruksjon

TG 2

Boligyttervegger i bindingsverk, isolert med mineralull. Yttervegg kledd med villmarkspanel og liggende panel i gavlveggene. Kledningen er sist overflatebehandlet i 2022.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

### Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Takkonstruksjon/Loft

TG 0

Saltakkonstruksjon.  
Fabrikkerte A-takstoler. Himling isolert med mineralull. Rafteloft er besiktiget fra åpning i knevegg. Lukket og kledd takkonstruksjon.

Overbygget takkonstruksjon over terrasse.

Understøttet med tresøyler.

Lukket og kledd takkonstruksjon. Ikke besiktiget.

### Vinduer

TG 1

Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2015.

### Dører

TG 1

Malt ytterdør.

Terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2015.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 0

Adkomst til terrasse fra stue.  
Fundamentert på støpte vanger.  
Impregnerte gulvkonstruksjoner.  
Utført med impregnert gulv, beiset- malt rekkverk og levegg.  
Areal på ca. 45 m<sup>2</sup> ved stue.  
Lys og strøm.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 0

Gulvflater med høytrykkslaminat, tregulv og fliser.  
Overflater med malte MDF-veggplater.  
Himlinger med malt MDF-takpanel.



# Tilstandsrapport

## Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 0

Ingen synlige betonggulv i boligen.  
Trebjelkelag i etasjeskiller, isolert med mineralull.

## Radon

! TG 0

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre, ferdigatte foreligger

## Pipe og ildsted

! TG 0

Stålpipes.  
Peisovn i stue.  
Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.

## Innvendige trapper

! TG IU

Malt tretrapp til 2.etasje.  
Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning  
§ 12-14. Trapp  
Trapp, leier eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra  
øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

## Innvendige dører

! TG 0

Malte laminerte innerdører.

## Andre innvendige forhold

! TG 0

Utvendig bod:  
Gulvflater med tregulv.  
Overflater med MDF-veggplater.  
Oppført i bindingsverk, antatt isolert med mineralull.  
Himling med malt MDF-takpanel.  
Rommet varmes opp med panelovn.  
Malt ytterdør.  
Vindu med 2 lags isolerglass fra 2015.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeåret.

## Overflater vegger og himling

! TG 0

Overflater med fliser.  
Fliser og fugene mellom flisene er aldri 100 % vanntett, ved riktig utførelse- oppbygging vil fuktgjennomgang stoppe mot membran. Når det dusjes direkte på flisene, er det naturlig med noe fuktighet i og på overflatene.  
Det blir ikke utført fuktsøk på veggene på denne type bad.  
Ved et eventuelt fuktsøk er det store sansynlig at fukten som ligger i overflatene og på riktig side av membran er det som blir oppdaget. Hvor eventuelt fuktigheten ligger er umulig å si, om den er på rette eller gal side av membran.  
Himling med malt panel. Innfelt downlight i himling.



## Overflater Gulv

! TG 0

Gulvflater med fliser.  
Varmekabler i baderomsgulv.  
Lokalt fall.  
Ca. 30 mm fall ved terskel til topp slukrist.

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 0

Plastsluk.

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 0

Bad med toalett, servant, ettgreps blandebatteri, skuffer, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin og glassdører.

## Ventilasjon

! TG 0

Elektrisk styrt vifte.  
Tilluftspalte under dør.

# Tilstandsrapport

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt nederst på delevegg mot våtsonen. Ved bruk av fuktmåler ble det ikke registrert unormale verdier.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

TG 2

IKEA innredning fra 2016.  
Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, over og underskap, speil fronter, kitchenboard over kjøkkenbenk, del med glassdører, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin, ettgreps blandebatteri og to kompositt kummer.  
Integrert koketopp og stekeovn.  
Montert komfyrvakt over koketopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

#### Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat : Under 10 000

#### Avtrekk

TG 0

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > WC

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Gulvflater med fliser.  
Overflater med malte MDF-veggplater.  
Himlinger med MDF-takpanel.  
WC-rom med toalett, servant og ettgreps blandebatteri.  
Ventilasjon igjennom vindusventil og veggventil.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftspalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat : Under 10 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 0

Plast vannledning i inntak og stoppekran på bad. Montert varmekabel i vannledning.  
Vannledninger av rør i rør.  
Koblingskap for vannrør i vegg på bad/vaskerom.  
Etablert drensåpning for eventuelt lekkasjevann.



### Avløpsrør

TG 0

Avløpsledninger av PVC.  
Durgoventil plassert på bad.

### Ventilasjon

TG 0

Ventilasjon gjennom vegg og vinduventiler.

# Tilstandsrapport

## Andre VVS-installasjoner

TG 0

Boligen varmes opp med vedfyring og elvarme.  
Varmekabler i entré, WC-rom, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

## Varmtvannstank

TG 0

Varmtvannsbereder plassert på bad/vaskerom, 198 liter fra 2013.

Alder: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

TG 0

Elskap med automatsikringer, montert på vegg i utvendig bod.  
Kursene er merket.  
Skjult ledningsnett.

- 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**
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?  
**Byggeåret.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.  
**Ja Fremlagt samsvarserklæring.**
- 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**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**
- 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**
- 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**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

- 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?  
**Nei**



## Branntekniske forhold

TG 0

Nyere brannslukningsapparat.  
Seriekoblet røykvarsler.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

TG 0

Byggegrunn med antatt jord - morenemasser.

### Drenering

TG IU

På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takrennevann føres ut på terreng.

# Tilstandsrapport

## Grunnmur og fundamenter

! TG 0

Støpt plate på mark og grunnmur med ringmurselementer.  
Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktsperre mot grunnen.

## Terrengforhold

! TG 0

Ingen spesielle anmerkninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	72	72	0	Entré, Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Wc	
2.etasje	0	0	0		
Utvendig bod	3	0	3		Bod
<b>Sum</b>	<b>75</b>	<b>72</b>	<b>3</b>		

### Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmålt bruksareal.  
Takhøyder under 1,9 m er grensen for målbart areal, er oppmålt etter NS 3940.  
2.etasje har ikke målverdig areal.  
Ca. areal: 48 m<sup>2</sup>.  
Romminndelig: Loftstue, gjesterom og gjesterom 2.  
Takhøyde i 2.etasje: Ca.1,82 meter.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk 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:* Takhøyde i 2.etasje: Ca.1,82 meter.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
23.9.2022	Erik Sørli	Takstmann
	Kim Halvorsen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	17	1025		0	3277.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vinterveien 14, 2480 Koppang

### Hjemmelshaver

Halvorsen Kim, Landenget Merethe

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytteeiendommen ligger i Tryvang i Stor-Elvdal kommune.  
Nytablert hytteområde.  
Solrik og åpen beliggenhet, hytte med terrasse.  
Koppang sentrum ca. 20 km.

### Adkomstvei

Innkjøring fra privat vei.

### Tilknytning vann

Privat. Vann fra borehull på egen tomt. Pumpe i borehull.

### Tilknytning avløp

Avløp: Føres ut i tett tank.  
Gråvann føres ut i to kummer. Etablert i 2016/2017. Infiltrasjonsgrøft.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Ganske flat tomt.  
Naturtomt med stedets vegetasjon.  
Gruset innkjøring og parkering.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2015



## Forsikring

**Selskap**

Gjensidige forsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

**Kommentar**

Forsikringspolise ikke fremlagt.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen hentet fra eiendomsverdi.no	Innhentet	0	Nei
Målebrev		Arealer er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei
Skjøte		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring			Ikke vist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi.no	Fremvist	0	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.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## 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-norsktakst/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/CX4771>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon