

# Tilstandsrapport

📍 Flendalsvegen 1887, 2420 TRYSIL

📖 TRYSIL kommune

# gnr. 39, bnr. 83

**Areal (BRA): Enebolig 208 m<sup>2</sup>, Driftsbygning 628 m<sup>2</sup>, Garasje1 50 m<sup>2</sup>, Garasje2 17 m<sup>2</sup>, Redskapshus 166 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 21.11.2023

Rapportdato: 12.12.2023

Oppdragsnr.: 20243-1842

Referansenummer: NI2572

Autorisert foretak: Byggtakst Elverum AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Roger Furuset

Vår ref: Vidar Baastad



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.

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

### Rapportansvarlig

Knut Roger Furuseth

Uavhengig Takstingeniør

knut@byggtakstelverum.no

918 40 445



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med kjeller og 2 etasjer. Boligoppvarming med strøm- og vedfyring. Luft/luft varmepumpe i 1.etasje.

## Enebolig - Byggeår: 1934

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakkonstruksjon tekket med stålplater. Opplyst tekking fra 1981. Undertaksløsning med armert duk. Malte vindskier, isbord med metallbeslag opplyst fra 2022 unntatt ved takoppløft mot øst. Yttervegger i bindingsverk fra forskjellige byggeår, bindingsverk med utvendig stående kledning. Kledning fremstår fra 1981. Ingen opplysninger vedr isolering. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst til 2023.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår. Skyvedører mellom gang og tv-stue samt gang og kjøkken. 2-fløyet dør med sprosset glassfelt til stue mot sør.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Vaskerom i 1.etasje, opplyst fra 1985. Gulv med beleg, vegger med malte trefiberplater, himling med himlingsplater. Installasjoner med arbeidsbenk, skapinnredning, vaskekum, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Oppvarming med panelovn. Mekanisk avtrekk med vifte på yttervegg.

### Bad

Baderom 2.etasje opplyst fra 1985. Gulv med beleg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk panelovn. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 1.etasje med åpen løsning til stue, opplyst kjøkken fra 1983. Innredning med malte heltre fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkummer i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Kitchen-board på vegger over benkeplater, overganger med fuge. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med beleg, vegger med malt panel og tapet, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på skap. Oppvarming med panelovn. Mekanisk avtrekk via himling, tilluft via åpen dør.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bereder fra 2021 på 194 liter plassert i kjellergang, rom med sluk. Bereder tilkoblet med fast tilkobling og sikkerhetsbryter fra 2023. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Inntak via jordkabel. Sikringskap felles med inntak plassert i gang. Skap med inntaksikringer i porselen. Sikringskap med digital måler og porselensikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 35A hovedsikringer. I hovedsak med åpent ledningsnett fra ca 1983. Underskap i fjøs. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Privat vann fra egen brønn. Pumpe og trykktank fra 2000 i kjeller. Inntak med PE-slange. Privat avløp opplyst med glassfibertank med volum 6 m<sup>3</sup> og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast, noe soil fra sluk i kjellerbod. Opplyst utvendige vann- og avløpsledninger fra 1992/1981. 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. Nedgravd septiktank, opplyst volum 6 m<sup>3</sup>. Opplyst tank fra 1981. Anlegget er tilknyttet kommunal tømmeplan.

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	33	9	24
1. Etasje	100	100	0
2. Etasje	75	70	5
<b>Sum</b>	<b>208</b>	<b>179</b>	<b>29</b>
Driftsbygning			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Gjødselkjelle re	163	0	163
1.Etasje	313	0	313
2.Etasje	152	0	152
<b>Sum</b>	<b>628</b>	<b>0</b>	<b>628</b>
Garasje1			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	50	0	50
<b>Sum</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>
Garasje2			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	17	0	17
<b>Sum</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
Redskapshus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	166	0	166
<b>Sum</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>166</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger, tegninger datert 17.09.1980.

### Driftsbygning

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger.

### Garasje1

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

### Garasje2

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.

### Redskapshus

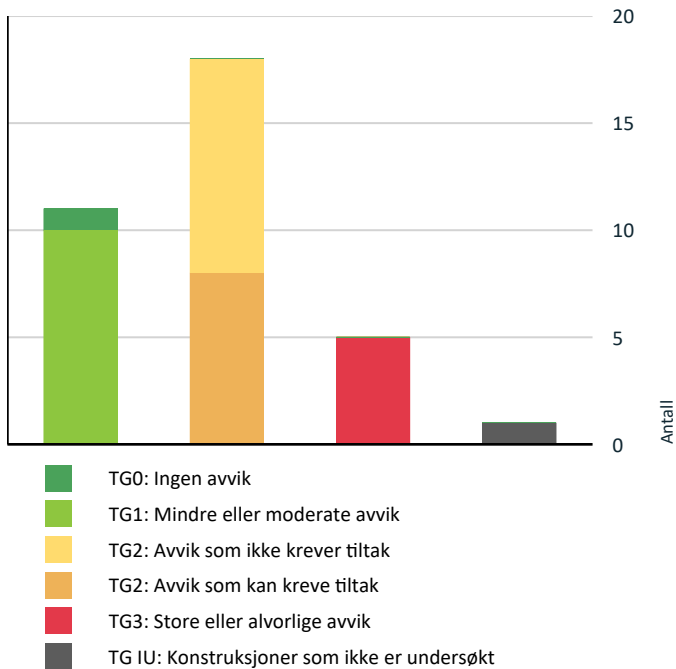
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremlagt.



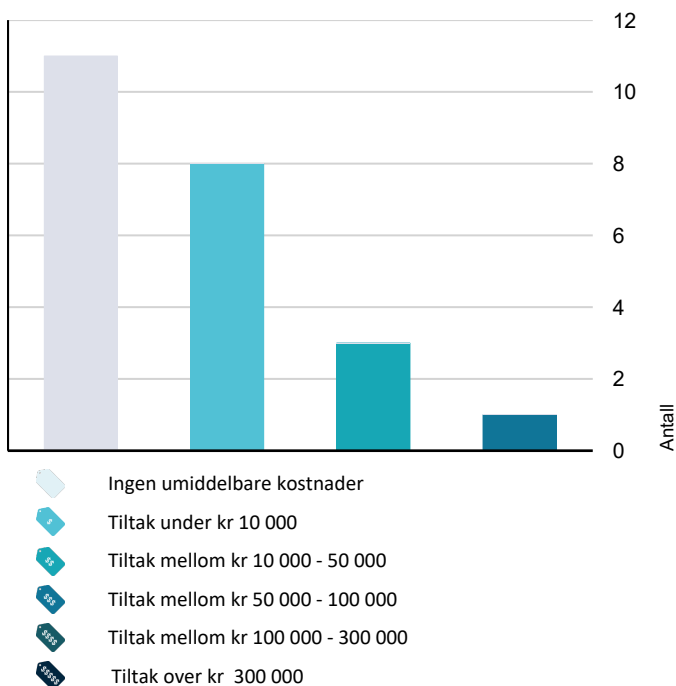
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.  
Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.  
Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes 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 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Gjødselkjeller ble ikke besøkt grunnet hindret tilkomst.

Taksten er gjort over en landbrukseiendom underlagt konsesjonsvilkår. Eiendommen har vært i familiens eie i mer enn 20 år som tilsier at det hviler odell på eiendommen. Ingen opplysninger om boret eller forkjøpsrett.

Ingen øvrige fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Opplyst at avtale om forpaktning av fulldyrkede arealer gikk ut i 2022.

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

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 120,8 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Trysil kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 49,4 daa dyrket mark og 6,6 daa innlandsbeite, skog med middels bonitet er angitt til 29,8 daa, skog med lav bonitet angitt til 0,7 daa. Uproduktiv skog er angitt til 3,1 daa, myr uten skog angitt til 23,7 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 7,6 daa.  
Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger av jordbruksarealer.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ENEBOG

### Byggeår

1934

### Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1981	Tilbygg	Opplyst tilbygg mot sør samt betydelige rehabiliteringer fra 1981.
2000	Ombygging	Opplyst ombygging ved innvendige rominndelinger etc tilbygg mot sør fra 2000.
2023	Tilbygg	Opplyst terrasse mot sør fra 2023. Øvrige terrasser fra 1995.

## UTVENDIG

### Taktekking

Takflaten var snøtildekket ved befaringen. Taket er vurdert fra bakkenivå. Saltakkonstruksjon tekket med stålplater. Opplyst tekking fra 1981. Undertaksløsning med armert duk. Malte vindskier, isbord med metallbeslag opplyst fra 2022 unntatt ved takoppløft mot øst.

Årstall: 1981 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med stålplater ca 35 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp i metall, opplyst renner/nedløp fra 1983 og 1995. Isbord med metallbeslag, opplyst fra 2023. Helbeslått pipe over tak. Vinduer dels med metallbeslag.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. For beslag er middels levetid ca 25 år.

### Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere kontroll bør utføres ved snøfritt tak. Ingen påviste umiddelbare behov for utbedringer, jevnlig kontroll anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk fra forskjellige byggeår, bindingsverk med utvendig stående kledning. Kledning fremstår fra 1981. Ingen opplysninger vedr isolering. Lusinger påvist montert ved underkant mellom kledningsbord (stikkprøve). Siste utvendige overflatebehandling opplyst til 2023.

### Takkonstruksjon/Loft

Saltakkonstruksjon med kaldtloft, uklassifisert skurlast. Himling fremstår som isolert med mineralull. Uten påvist dampsperre ved opprinnelig del, påvist ved tilbygg. Noe mangelfull ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Mangelfull dampsperreløsning.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Utbedring av avvik iht beskrivelse ovenfor. Grunnet manglende dampsperre må forholdene ved kaldtloftet følges opp jevnlig, utbedringer med etablering av dampsperre anses kostnadskreven og kan evt avvendes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

### Vinduer

# Tilstandsrapport

Vinduer med isolerglass av blandet alder, opplyst fra 1973 til 2009. Luftespalter i overkarm. Vannbrett med beslag. Kjeller med varevinduer med ukjent alder. Koblede vinduer utført med isolerglass i innerste ramme og utvendig enkelt sproset glass i ytterste ramme, sidehengslet utadslående. Kitting ved ytterste ramme. Utvendige løse sprosser.

## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat for vedlikehold. Kostnader for utskiftninger er ikke medtatt, men kan påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Dører

Laminert ytterdør i tett utførelse, dør fra ca 1995.

**Årstall:** 1995      **Kilde:** Eier

## TG 1 Utvendige trapper

Strekkmalltrapp foran overbygget inngangsparti, trapp fremstår fra ca 1995. 2-sidig rekkverk. Understøttelse på terreng.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

Gulvoverflater med laminat, vinylbelegg og parkett. Vegger med malt panel. Himlinger med himlingsplater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mot kjeller og 2.etasje med trebjelkelag, opplyst isolering med flis. Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv 1.etasje over en lengde på ca 2 m. Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i 2.etasje over en lengde på ca 2 m.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjeller fremstår i hovedsak fra byggeåret samt påvirket av noe langtidsnedbøyninger, setninger eller telehiv.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Det må vurderes om utbedringer er regningssvarende.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 1 Pipe og ildsted

Innvendig ett-løps elementpipe fra 1981. Synlige pipevanger med forblending ved 1.etasje, øvrig med puss og malt pussbehandling. Helbeslått pipeløp over tak, montert regnskjerm. Sotluke i kjeller. Tilknyttet vedovn i stue på steinplate og glassplate. Vedovn montert i kjeller på betong. Bakmontert røykrør med feieluke.

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, opplyst rehabilitert med keramiske rør. Helbeslått over tak, med regnskjerm. Synlige pipevanger og brannmurer i 1. etasje forblendet med naturstein, øvrig pusset og malt. Sotluke i kjeller. Tilknyttet vedovn i stue 1.etasje, brannsikring mot gulv med fliser. Bakmontert røykgassrør uten feieluke. Vedovn montert i hall 2.etasje. Metallplate som brannsikring mot gulv. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Rom Under Terreng

Kjeller i hovedsak uten etablerte risikokonstruksjoner ved gulv og vegger. Gulv med betong, vegger med pusset murverk. Himling med panel/bordkledning. Innsiden av yttervegger med pussede overflater. Enkelte veggventiler. Grunnet kjellerens generelle tilstand samt mindre omfang av risikokonstruksjoner anses ikke hulltaking nødvendig. Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv, lettvegger i bindingsverk, tredører, vinduer og trereoler satt mot betong- eller murflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktsikring bør generelt etableres mellom treverk og murverk. Temperaturen ved kjelleren kan med fordel økes noe. Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler. Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Viktig med jevnlig tilsyn av kjeller for å følge med på utviklingen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 3 Krypkjeller

Krypkjeller under deler av bygningen. Kryperom mot nordøst med inspeksjonsmulighet via luke i vegg i kjellerbod. Kryperom mot sørøst med inspeksjonsmulighet via åpning i vegg fra bod, begrenset besiktigelse. Enkelte ventiler. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Kryperom mot nordøst med innsyn via luke fra kjellerbod. Fuktigheten kan være høy i slike rom/kjellere på grunn av fuktighet fra grunnen, innsig av vann og/eller kondensering. Temperatur og fuktforhold kan gi skader i konstruksjoner slik som bjelkelag, og ofte utvikle seg over tid. Påvist fritt vann ved jordgulv i krypekjeller mot sørøst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Påvist fritt vann ved ikke utgravd areal mot sørøst. Opplyst om utført drenstiltak mot sør fra området. Jevnlig kontroll av krypkjellere anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til 2.etasje. Trapp med belegg i inntrinn og tette opptrinn. Rekkverk med håndløper og håndløper på vegg. Trappesikring ved 2.etasje.

**Årstall:** 1981 **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappesikring ved 2.etasje med noe lav høyde målt til 0,8 m.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 3 Innvendige trapper - 2

Tretrapp til kjeller. Belegg i inntrinn, åpne opptrinn. Trappekonstruksjoner uten rekkverk/håndløpere.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk.

Bratt plassbygget kjellertrapp uten rekkverk/håndløper.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 2 Innvendige dører

Innerdører med heltre dørblad, dører fra byggeår. Skyvedører mellom gang og tv-stue samt gang og kjøkken. 2-fløyet dør med sprosset glassfelt til stue mot sør.

### Vurdering av avvik:

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

Skyvedør med mangelfull innfesting mellom gang og stue.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skyvedør må innfestes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > VASKEROM

## TG 3 Generell

Vaskerom i 1.etasje, opplyst fra 1985. Gulv med belegg, vegger med malte trefiberplater, himling med himlingsplater. Installasjoner med arbeidsbenk, skapinnredning, vaskekum, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel. Oppvarming med panelovn. Mekanisk avtrekk med vifte på yttervegg.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1985      **Kilde:** Eier

## Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Vifte med ulyder og redusert kapasitet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

## Konsekvens/tiltak

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

Rommet fremstår som et fungerende vaskerom fra ca 1985, men ut fra alder kan skader plutselig oppstå. Overflater og konstruksjoner anses å ha overskredet sin forventede levetid. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet/vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Kostnader ved renovering av vaskerom er ikke medtatt. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken. Terskelløsning bør utbedres for utettheter. TG3 er gitt grunnet mangler ved rørgjennomføringer, feil fallforhold ved gulvflate, riss i beleggskjøter og elde. Kostnadsestimat for kontroll og utbedringer av terskelløsning, beleggskjøt og utettheter ved rørgjennomføringer samt ny mekanisk vifte.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 1. ETASJE > VASKEROM

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking vurdert som unødvendig. Vaskerommet anses å måtte rehabiliteres. Deler av tilstøtende rom utført med fuktømfintlige overflater, ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader. Ingen tegn til fuktproblematikk ved vaskerommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kostnadsestimat kun for kontroll av konstruksjoner ved rehabilitering, ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 3 Generell

Baderom 2.etasje opplyst fra 1985. Gulv med belegg og oppbrett på vegger, oppbrett bak veggplater og opp mot terskel. Vegger med våtromsplater. Himling med himlingsplater. Oppvarming med elektrisk panelovn. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC og dusjhjørne. Mekanisk ventilasjon med ventil på yttervegg, tilluft med åpen dør.

## Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i dusjsone på rommet, samt påvist fukt og belegg med limslipp i gulvet i dusjsone. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Skade ved beleggsoppbrett i dusjsone, påvist fukt i gulvet.

## Konsekvens/tiltak

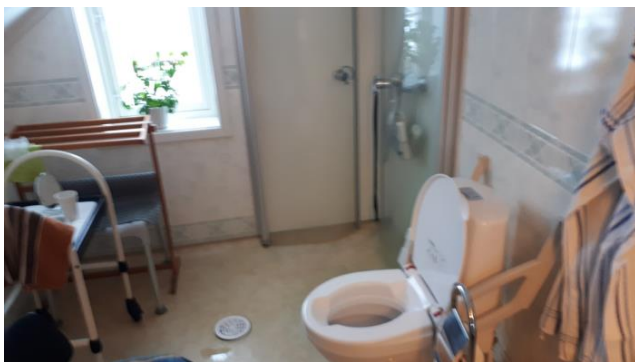
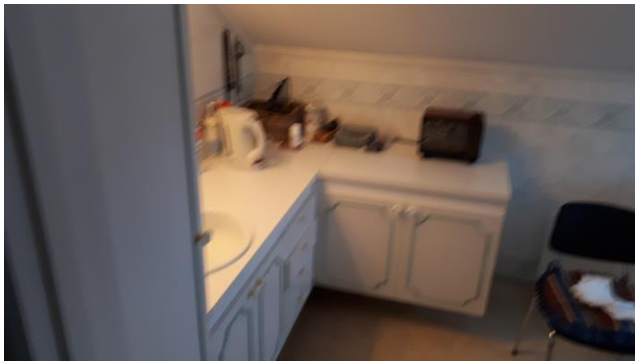
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.



# Tilstandsrapport

Baderommet anses å måtte rehabiliteres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Påvist belegg med limslipp samt fukt i dusjsoner.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Belegg med limslipp og fukt i dusjsoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat kun for kontroll av konstruksjoner ved rehabilitering, ytterligere kostnader kan bli påkrevet etter utredning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken 1. etasje med åpen løsning til stue, opplyst kjøkken fra 1983. Innredning med malte heltre fronter og skrog. Laminerte benkeplater, oppvaskkummer i metall. Ventilator over komfyrplass med avkast via yttervegg. Opplegg for oppvaskmaskin. Kitchen-board på vegger over benkeplater, overganger med fuge. Åpne løsninger for hvitevarer. Kjøkken uten lekkasjevakt og komfyrvakt.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator over komfyrplass, ventilator fremstår som utført med avkast via yttervegg.

**Årstill:** 1983

**Kilde:** Eier

## SPECIALROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > TOALETTROM

### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1.etasje. Gulv med belegg, vegger med malt panel og tapet, himling med himlingsplater. Installasjoner med gulvmontert WC og servant på skap. Oppvarming med panelovn. Mekanisk avtrekk via himling, tilluft via åpen dør.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilluftsspalte under dørblad anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

Inntak med PEL og stoppekran i kjeller. Øvrige vannledninger med Cu-rør og hovedsakelig åpne koblinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

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

Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år. Stoppekran er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om frostproblematikk. Stoppekran bør merkes. Lekkasjevakt anbefales montert i alle rom med vanninstallasjoner. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Avløpsrør

Stakeluke i kjeller. Synlig røropplegg avløp med PP- eller PVC-plast. Bunnledninger fremstår som utført med soil og PVC. Kloakklufting med durgoventil plassert på bad. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

#### Vurdering av avvik:

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

Støpejernssluk i kjeller opplyst uten feil eller mangler. Normal forventet levetid på støpejernsrør er ca 40 år. 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Ingen påviste lekkasjer eller opplysninger om problematikk med avløpssystemet. Rørføringer og isolasjon ved rørføringer i krypkjeller må kontrolleres. Tilstand ved bunnledninger bør kontrolleres. Anlegget bør kontrolleres av fagmann.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon ved kjøkken, vaskerom, toalettrom og bad. For øvrig naturlig ventilasjon.

### ! TG 2 Andre VVS-installasjoner

Montert luft/luft varmpumpe i stue gang 1.etasje, varmpumpe fra 2007, siste service opplyst av fagmann 2020. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

**Årstall:** 2007      **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid luft/luft varmpumper 12-15 år. Normalt serviceintervall varmpumper hvert 2.år.

#### Konsekvens/tiltak

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

Tidspunkt for utskiftning nærmer seg, medtatt kostnader for utskiftning av varmpumpe.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

### ! TG 1 Varmtvannstank

Bereder fra 2021 på 194 liter plassert i kjellergang, rom med sluk. Bereder tilkoblet med fast tilkobling og sikkerhetsbryter. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### ! TG 1 Elektrisk anlegg

# 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 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 via jordkabel. Sikringsskap felles med inntak plassert i gang. Sikringsskap med digital måler og porselenssikringer. Merkede kurser. 3-fase 230V anlegg med 35A hovedsikringer. I hovedsak med åpent ledningsnett fra ca 1983. Underskap i fjøs. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**2017 Digital måler fra 2017. Opplysninger om installasjoner vedr varmepumpe i 2007.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Opplyst av eier benyttet autorisert installatør.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæringer må fremlegges.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
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 at sikringene løses ut?  
**Nei Ingen opplysninger om sikringer som løser ut.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Ingen opplysninger brann/branntilløp eller varmgang/skader ved elektrisk anlegg. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2010. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014.**

## 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Det anbefales elsjekk av autorisert installatør. Det anbefales elsjekk hvert 5.år.**

## 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

Enebolig med en boenhet. Montert rømningsstige fra 2.etasje ved begge gavler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Utplassert brannslukningsapparat fra 2023**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Utplassert røykvarslere ved begge plan. Røykvarslere bør byttes ut etter 8-10 år.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei Funksjonstestet røykvarslere.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn



# Tilstandsrapport

Byggegrunnen fremstår bestående av jordmasser med noe myr og innslag av fjell.

## TG 2 Drenering

Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold samt terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer. Byggegrep opplyst utført med etablert dreneringssystem ved tilbygg. Takvann med nedløp tilkoblet fleksible rør og ført ned under terreng, ukjent vedr internt overvannnett. Ingen fremlagt dokumentasjon vedr dreneringen. Opplyst om etablert avskjæringsgrøfter mot nordøst og sørøst.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold samt terrasser, trapper etc som tildekker grunnmurer.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Vann fra alle nedløp anbefales ført vekk fra bygningskroppen. Tilstanden ved kjelleren bør følges opp. Kostnader for evt ny drenering er ikke medtatt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer fremstår som utført i sparesteinsbetong ved opprinnelig del fra 1934. Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Påvist innvendig tiltak med isolering ved øvre del av yttervegger. Vegger innvendig pusset og dels malt ved synlige murflater. Støpte kjellergulv. Ukjent vedr evt såler under grunnmurer og vedr frostsikring av fundamenter. Grunnmurer oppført med Lecablokk ved tilbygg fra 1981, påvist med U-blokk skift. Begrenset utvendig besiktigelse grunnet snøforhold, plattinger, terrasser, trapper, etc som tildekker grunnmurer. Fundamenter var tildekket med jordmasser og kunne ikke besiktiges.

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmurer med opplyst noe omfang av avskallinger, riss og sprekker, dels utbedret innvendig. Tildekkede eller dels utilgjengelige grunnmurer kunne ikke besiktiges.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

Grunnmurer som var tildekket eller utilgjengelige ved befaringen bør kontrolleres. Jevnlig kontroll av grunnmurer anbefales. Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG IU Terrengforhold

Snøtildekket terreng.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra egen brønn. Pumpe og trykktank fra 2000 i kjeller. Inntak med PE-slange. Privat avløp opplyst med glassfibertank med volum 6 m<sup>3</sup> og spredegrøfter. Avløpsrør fremstår utført med PVC-plast, noe soil fra sluk i kjellerbod. Opplyst utvendige vann- og avløpsledninger fra 1992/1981. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpsystemet. Funksjon og tilstand vedr vann- og avløpsanlegg må vurderes av fagmann.

**Årstall:** 1992

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- 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 42 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

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

# Tilstandsrapport

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

## Septiktank

Nedgravd septiktank, opplyst volum 6 m3. Opplyst tank fra 1981. Anlegget er tilknyttet kommunal tømmeplan.

**Årstall:** 1981      **Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid glassfibertanker er 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.

Pr i dag er det ikke nødvendig med noe tiltak. Funksjon og tilstand vedr septiktank må vurderes av fagmann.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Bygninger på eiendommen

## Driftsbygning



### Anvendelse

Boder, snekkerverksted og lagerrom.

### Byggeår

1958

### Kommentar

Opplyst byggeår 1958

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Dog noe vedlikeholdsbehov.

### Beskrivelse

Låvebygning. Byggeår 1958. Gjødsekkjellere ble ikke besiktiget.

Støpte vegger ved gjødsekkjeller. Støpt etasjeskille over gjødsekkjeller, øvrige låvegulv med uisolert trebjelkelag. Yttervegger i bindingsverk, antatt isolert med evt sagflis ved stall og støpte vegger fjøsdel for storfe med evt tresonit. Bindingsverk antatt isolert med mineralull ved smådyrfjøs. Øvrig låve med åpent uisolert bindingsverk, utvendig stående kledning. Slagporter ved gjødsekkjellere, til låvegulv samt til kjørebane fra låvebro. Vinduer med varevinduer, vinduer med isolerglass ved fasade sør og vinduer med plast ved smådyrfjøs. Saltak tekket med metallplater. Dels renner og nedløp. Låvebru i betong og treverk. Tilkoblet strøm.

Bygning med noe vedlikeholdsbehov. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

## Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Oppgitt tilbygg med smådyrfjøs fra 1985/86
------	---------	--

## Garasje1



### Anvendelse

Garasje og lager

### Byggeår

1987

### Kommentar

Opplyst byggeår 1987

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Dobbelgarasje.

Grunnmurer med Leca. Støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk og Leca, utvendig med malt pussbehandling, stående kledning og malt trefiberplate. 2 leddporter. Leddporter med automatikk. Saltak tekket med stålplater, renner/nedløp i metall. Innlagt strøm.

Rennekroker med noe deformasjoner. Øvrig bygg med normalt vedlikehold. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

## Garasje2



### Anvendelse

Garasje og lager

### Byggeår

1966

### Kommentar

Opplyst byggeår 1966

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel garasje.

Støpte grunnmurer. Tregulv. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledning. 2-fløyd slagport. Saltak tekket med bølgeblisksplater, uten renner/nedløp.

Bygning med normalt vedlikehold. Støpte grunnmurer med noe skjevheter. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

## Redskapshus



### Anvendelse

Garasje og lager

### Byggeår

1990

### Kommentar

Opplyst byggeår 1990

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygning med noe vedlikeholdsbehov.

### Beskrivelse

Redskapshus med uisolert lager/garasjeløp og verksted uten port, opplyst isolert verksted.

Fundamentert på betong. Gulv med betong. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med metallplater. Lager/garasjeløp med skyveporter, verksted uten port. 3 vinduer med isolerglass. Stående behandlet kledning ved gavspiss mot nord, ubehandlet mot sør. Saltak tekket med bølgeblikkplater, uten renner/nedløp.

Bygning med normalt vedlikehold. På befaringsdagen var det snøtildekket tak og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

# 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, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## 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.

## 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 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?](#)



# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærområde (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærområde (P-ROM)	
Kjeller	33	9	24	Grovkjøkken/bakstrom	Kjellergang og diverse boder
1. Etasje	100	100	0	Stue , Stue/kjøkken , Toalettrom , Vaskerom , Hall m/trapp , Entré	
2. Etasje	75	70	5	Bad , Gang , Hall m/trapp , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Kontor , Arbeidsrom	Kott
<b>Sum</b>	<b>208</b>	<b>179</b>	<b>29</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
Kjeller	33			33		25
1. Etasje	100			100		
2. Etasje	75			75		11
<b>SUM</b>	<b>208</b>					<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>208</b>					

### Kommentar

Arealer i kjeller trapperom/bod og 2 boder med himlingshøyde lavere enn 1,9 m. Ved arealer med himlingshøyder over 1,9 meter, er bakstrom medtatt som primærområde. Øvrig kjeller som sekundærområde. Ikke fullt utgravde arealer er ikke medtatt i arealoversikten.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger, tegninger datert 17.09.1980.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Opplyst terrasse mot sør fra 2023. Dokumentasjon for håndverkertjenester siste 5 år er ikke fremlagt.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

## Driftsbygning

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Gjødselkjellere	163	0	163		Gjødselkjeller, Gjødselkjeller 2
1.Etasje	313	0	313		Lagerrom , Verksted
2.Etasje	152	0	152		Lagerrom
<b>Sum</b>	<b>628</b>	<b>0</b>	<b>628</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM		
Gjødselkjellere		163		163		
1.Etasje		313		313		
2.Etasje		152		152		
<b>SUM</b>		<b>628</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>628</b>					

### Kommentar

Frittstående låve med 1. og 2. etasje samt kjørebane og 2 gjødselkjellere. Sekundære bruksareal. Arealer ved kjørebane er ikke oppmålt og fremgår ikke ved arealoversikten. Gjødselkjeller ble ikke oppmålt grunnet hindret tilkomst, arealer tatt ut i fra tegninger og ovenforliggende rom (fjøs/lager).

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Gjødselkjeller ble ikke nøyaktig oppmålt grunnet adkomst, arealer tatt ut i fra tegninger og ovenforliggende rom (fjøs/lager).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Byggemeldingstegninger med noe avvikende rominndelinger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Garasje1

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	50	0	50		Garasje , Garasje 2
<b>Sum</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>50</b>		

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje		50		50			
<b>SUM</b>		<b>50</b>					
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>						

### Kommentar

Frittstående garasje i en etasje. Sekundære bruksareal.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Garasje2

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)		
1.Etasje	17	0	17		Garasje	
<b>Sum</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>17</b>			

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1.Etasje		17		17			
<b>SUM</b>		<b>17</b>					
<b>SUM BRA</b>	<b>17</b>						

## Kommentar

Frittstående garasje i en etasje. Sekundære bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra 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:*

## Redskapshus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.Etasje	166	0	166		Garasje , Lagerrom
<b>Sum</b>	166	0	166		

## Kommentar

Frittstående uthus i en etasje. Sekundære bruksareal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke fremlagt.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2023	Vidar Baastad	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	39	83		0	120897.7 m <sup>2</sup>	Trysil kommune og Kartverket	Eiet

### Adresse

Flendalsvegen 1887

### Hjemmelshaver

Enger Tor Magne

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	39	153	0	0	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Flendalsvegen 1887

### Hjemmelshaver

Enger Tor Magne

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Landbrukseiendom med beliggenhet i Flendalen ca 19 km nordøst for Innbygda sentrum i Trysil kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig veg via privat gruset veg ca 60 meter til tun.

### Tilknytning vann

Opplyst at eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen.

### Tilknytning avløp

Opplyst at eiendommen har avløp via slamavskiller, med overløp til infiltrasjonsanlegg.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNRF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

### Om tomten

Eiendommen ligger i et slakt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, treterrasser, tun og veger. Øvrig arealer som naturtomt med skog og jordbruksarealer.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen øvrige fremlagte opplysninger. Grunnbokutskrift må fremskaffes.

Opplyst at avtale om forpaktning av fulldyrkede arealer gikk ut i 2022.

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

På befaringsdagen var det snøtildekket tak, terrasse og uteområder som begrenset den utvendige befaringen.

Ved Gårdskart fra NIBIO angitt totalt eiendomsareal med 120,8 daa som er sammenfallende med opplysninger fra Trysil kommunes kartsider. Fordelinger av arealer angitt med 49,4 daa dyrket mark og 6,6 daa innlandsbeite, skog med middels bonitet er angitt til 29,8 daa, skog med lav bonitet angitt til 0,7 daa. Uproduktiv skog er angitt til 3,1 daa, myr uten skog angitt til 23,7 daa og bebyggelse, veier etc angitt til 7,6 daa. Ukjent tilstand ved jordbruks- og skogsarealer. Ingen opplysninger om bestand, skogpleie og hogsthistorikk ved skogsarealer. Ingen opplysninger om avkastning, drenering eller evt forpaktninger av jordbruksarealer.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.11.2023	Egenerklæring fra rekvisit datert 23.11.2023. Vurdert ved rapporten.	Gjennomgått	8	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 fukttinnhold 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 slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, 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/NI2572>

## 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