





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Negardsdalen 52, 2480 KOPPANG  
 STOR-ELVDAL kommune  
 # gnr. 13, bnr. 70

**Markedsverdi**

**550 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 20280-1399

Referansenummer: RY6481

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

## Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjørlien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



### Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Gammel plass bebygd med 4 bygninger som alle er Sefrakregistrerte noe som medfører noen begrensninger ved bygningsmessige endringer, men åpner for at man kan søke støtte ved vedlikehold.

Meg koselig tun og romslig tomt. Bygninger er generelt godt vedlikeholdt etter behov og bruk vurdert opp mot alder. Enkel std uten vann og avløp, men brønn i området hvor man kan hente vann.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1800

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med sementstein som trolig ble lagt på 1950 tallet. Undertak ikke tilgjengelig for vurdering, men antatt gammelt flistak. Bygningens hoveddel er en tømmerkonstruksjon trolig fra 1800 atallet som er løpende vedlikeholdt med overflatebehandling og framstår i god stand etter alder selv om det lokalt er observert gamle fuktskader.

Tilbygd del er oppørt i bindingsverk som er fundamentert på pkt. Kledd med trepanel. Denne delen har endel skjevheter og må justeres opp.

Tajkkonstruksjon antas utført med sperrer av tre.

De konstruksjonen er helt lukket og kledd med plater på undersiden så er denne ikke vurdert utover i overflater som er tilgjengelige. Vinduer med enkle glass og trerammer som er overflatebehandlet etter behov.

Adkomstdør av tre er svært gammel og har malte overflater.

Trapp av tre opp fra terreng hvor det ikke er montert håndløper eller rekkverk.

Høyde fra øvre trinn ned til terreng < 50 cm slik at det pr nå ikke er krav til rekkverk, men anbefales.

Trapp er bygd ny i senere tid.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulv av tre i hoveddelen antas å være svært gamle og kanskje fra opprinnelig byggeår. Belegg i inngangsparti.

Vegger med malt trepanel og plater. Himlinger belagt med malte plater og panel.

Trebjelkelag mot kjeller er gamle tømmerstokker som er noe forsterket / oppgradert. Konstruksjonen er ikke isolert så langt det var mulig å vurdere.

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.

Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Usikker Murt pipe hvor det er fotbeslag over tak. Pipe er oppført over den åpne murte peisen med kleberstein.

Vedovn på kjøkken.

Gitter i peis for å hindre glør ut på gulvet.

Krypkjeller under bygning hvor det under kjøkken er en liten matkjeller med gulvareal på 4m<sup>2</sup>, men lav høyde.

Jord, stein og noe betong/mur på grunn i kjeller. Kryprom innover som kan besiktiges fra den lille kjellerdelen.

Natursteinsmur som delvis er pusset-påstøpt slik at det er ventilering i fuger mellom stein.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med enkel malt innredning som antas å være fra 1950 tallet.

Det er komfyr og kjøleskap på kjøkkenet, men ikke del av innredning.

Det er ikke avtrekk over komfyr eller ventil i rommet.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Bygningen har ingen ventilasjon som ventiler eller annet.

Det er innlagt strøm i bygningen. Inntakssikring er 25amp.

Skap høyt plassert på vegg i kjøkkenrom hvor det er skrusikringer og automater.

Ukjent alder på anlegget, men antatt gammelt. Nyere automatsikringer trolig fra før 1999.

Det er brannslukningsapparat i bygningen, men svært gammelt og ikke funksjonabelt.

Det er ikke montert røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Antatt morene- grusmasser i grunn.

Igen kjent drenering eller fuktsikring slik at det antas å være naturlig avrenning.

Grunnmur er utført som tørrmurt natursteinsmur og fundamenter hvor muren utvendig stedvis er påstøpt / pusset.

Innvendig i matkjeller er det utrørt oppgradering ved at det er støpt og murt opp en konstruksjon for forsterkning.

Tomt rundt bygningen er hovedsaklig flat, men noe dårlig fall.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal 116 m<sup>2</sup>

Totalt Bruksareal for hoveddel 39 m<sup>2</sup>

Totalpris 550 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 750 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Da dette er en svært gammel bygning så foreligger ikke tegninger.

### Uthus m. oppholdsrom

- Det foreligger ikke tegninger

Da dette er en svært gammel bygning så foreligger det ikke tegninger.

### Låve m. fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Da dette er en svært gammel bygning så foreligger det ikke tegninger.

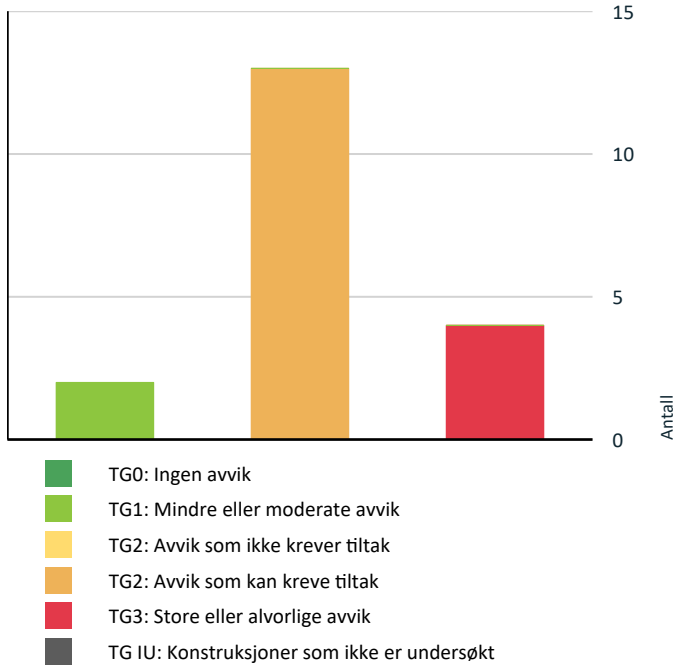
### Grisehus

- Det foreligger ikke tegninger

Da dette er en svært gammel bygning så foreligger det ikke tegninger.

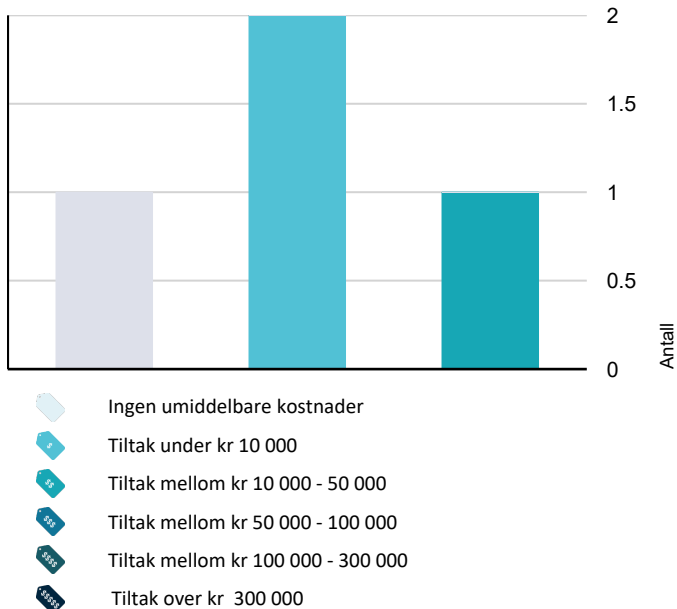
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Selger er et dødsbo slik at det er begrenset hva som foreligger av sikker informasjon.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1800

### Kommentar

Antatt byggeår

### Anvendelse

Hytte

### Standard

Gammel laftet stue som er benyttet som hytte i svært mange år med enkel std. Tilbygd inngangsparti for svært lang tid siden. Tømmerdelen antas å være fra 1800 tallet og er inndelt med 2 rom som var vanlig i tidligere tider. Stue/oppholdsrom og kjøkken. Tilbygd et inngangsparti i bindingsverk som er enkelt pkt fundamentert.

Bygningen framstår som løpende vedlikeholdt i overflater og det er utført tiltak med fundamentering senere år for den opprinnelige delen. Inngangspartiet har endel skjevheter, men pga valgt fundamentering så er det forholdsvis enkelt å justere opp dette.

### Vedlikehold

Det er utført noe arbeider med grunnmur i matkjeller trolig sist på 1990 tallet eller tidlig 2000.

Generelt noe vedlikeholdsbehov. Se de enkelte pkt i rapport.

Bygningen er Sefrakregistrert og oppgitt fra 1800 tallet.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekt med sementstein som trolig ble lagt på 1950 tallet. Undertak ikke tilgjengelig for vurdering, men antatt gammelt flistak.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er mye mose på taket, registrert skjevheter i overflater som indikerer at lekter har fukt- råteskader. Tak over inngangsparti heller mye nedover. Ingen synlig lufting eller undertak. Isolering er ukjent, men antatt svært begrenset.

#### Konsekvens/tiltak

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

Rengjør taket for mose, kontroller tekking og lekter under når det er etablert tilgang. Det må påregnes ny taktekking med undertak.

### Veggkonstruksjon

Bygningens hoveddel er en tømmerkonstruksjon trolig fra 1800 atallet som er løpende vedlikeholdt med overflatebehandling og framstår i god stand etter alder selv om det lokalt er observert gamle fuktskader.

Tilbygd del er oppørt i bindingsverk som er fundamentert på pkt. Kledd med trepanel. Denne delen har endel skjevheter og må justeres opp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

# Tilstandsrapport

Det er observert noe gammel fukt- råteskader og skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Ut fra det som lot seg vurdere ved befaring er det ikke behov for utbedring av gamle fukt- råteskader da disse er gamle. Tilbygg må justeres. Kostnadsestimat er kun for justering av inngangspartiet ved at det jekkes opp og fores på mellom dagens fundamenter og svill med impregnerte trebiter.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Tajkkonstruksjon antas utført med sperrer av tre. De konstruksjonen er helt lukket og kledd med plater på undersiden så er denne ikke vurdert utover i overflater som er tilgjengelige.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er noe skjevheter i konstruksjonen slik at det er påregnelig med noe gamle skader. Ingen tegn til aktive eller nye skader i overflater innevdig.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av tak kontrolleres konstruksjonen og evt etableres inspeksjonsmulighet for den del som har flat himling / kaldloft. Konstruksjonen har ingen synlig lufting.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med enkle glass og trerammer som er overflatebehandlet etter behov.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

## TG 2 Dører

Adkomstdør av tre er svært gammel og har malte overflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

## Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

## TG 2 Utvendige trapper

Trapp av tre opp fra terreng hvor det ikke er montert håndløper eller rekkverk.

# Tilstandsrapport

Høyde fra øvre trinn ned til terreng < 50 cm slik at det pr nå ikke er krav til rekkverk, men anbefales.  
Trapp er bygd ny i senere tid.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler rekkverk og håndløper

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler rekkverk og håndløper



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulv av tre i hoveddelen antas å være svært gamle og kanskje fra opprinnelig byggeår. Belegg i inngangsparti.  
Vegger med malt trepanel og plater. Himlinger belagt med malte plater og panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe høy slitasje og skjevheten i gulv, men som forventet da gulvet trolig er flere hundre år gmlt.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen anbefalte tiltak utover vanlig vedlikehold.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mot kjeller er gamle tømmerstokker som er noe forsterket / oppgradert. Konstruksjonen er ikke isolert så langt det var mulig å vurdere.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er gamle råteskader i bjelkelaget, men ingen fukt påvist slik at det er utført tiltak med å stoppe dette og forsterke konstruksjonen.  
Noe skjevheter er målt, men påregnelig ut fra alder og valgt konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen anbefalte tiltak da det er velfungerende slik det er ut fra dagens bruk av bygningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 Radon

Det er ingen kjent radonsperre eller foretatt målinger.  
Eiendommen ligger i et område med Radon aktsomhet - Usikker

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

Murt pipe hvor det er fotbeslag over tak. Pipe er oppført over den åpne murte peisen med kleberstein.  
Vedovn på kjøkken.  
Gitter i peis for å hindre glør ut på gulvet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Påvist noe slitasje i overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pipe bør vedlikeholdes over tak.

Viktig at gitter i peis benyttes når det fyres i den siden det ikke er plate på gulv foran ildsted.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller under bygning hvor det under kjøkken er en liten matkjeller med gulvareal på 4m<sup>2</sup>, men lav høyde. Jord, stein og noe betong/mur på grunn i kjeller. Kryprom innover som kan besiktiges fra den lille kjellerdelen. Natursteinsmur som delvis er pusset-påstøpt slik at det er ventilering i fuger mellom stein.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet med enkel malt innredning som antas å være fra 1950 tallet. Det er komfyr og kjøleskap på kjøkkenet, men ikke del av innredning.



### ETASJE > KJØKKEN

## TG 3 Avtrekk

Det er ikke avtrekk over komfyr eller ventil i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

### Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.
- Det bør etableres tilluft til kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Ventilasjon

Bygningen har ingen ventilasjon som ventiler eller annet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

# Tilstandsrapport

## TE 1 Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.*

Det er innlagt strøm i bygningen. Inntakssikring er 25amp.

Skap høyt plassert på vegg i kjøkkenrom hvor det er skrusikringer og automater.

Ukjent alder på anlegget, men antatt gammelt. Nyere automatsikringer trolig fra før 1999.

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. 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**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

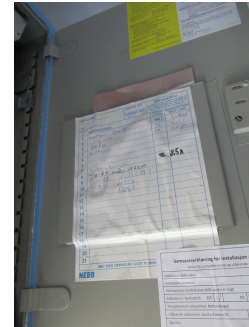
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

### Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales kontroll av anlegget da dette er et gmlt anlegg.

# Tilstandsrapport



## TE 3 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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Det er brannslukningsapparat i bygningen, men svært gammelt og ikke funksjonabelt.  
Det er ikke montert røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Ja**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Det er ikke montert røykvarslere.**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Antatt morene.- grusmasser i grunn.

## TE 2 Fuktsikring og drenering

Igen kjent drenering eller fuktsikring slik at det antas å være naturlig avrenning.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ingen synlig fuktsikring eller drenering.

### 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.

## TE 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er utført som tørrmurt natursteinsmur og fundamenter hvor muren utvendig stedvis er påstøpt / pusset.

# Tilstandsrapport

Innvendig i matkjeller er det utrørt oppgradering ved at det er støpt og murt opp en konstruksjon for forsterkning.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Generelt noe slitt grunnmur / overflater.

**Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring må utføres.

Pusse i der overflater har sprukket / flasset av.

## Terrenghold

Tomt rundt bygningen er hovedsaklig flat, men noe dårlig fall.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrenjusteringer.

# Bygninger på eiendommen

## Uthus m. oppholdsrom



### Anvendelse

Uthus m. oppholdsrom

### Byggeår

1890

### Kommentar

Antatt byggeår

### Standard

Uthus med oppholdsrom antas å være fra siste del av 1800 tallet evt tidlig 1900 og er oppført i grovt bindingsverk etter den tids praksis. Utvendig kledd med stående trepanel hvor det i front er en svalgang for adkomst de 2 rommene i bygningen. Delen benyttes til vedskåle og den andre til oppholdsrom/soverom. Oppholdsrommet er oppgradert trolig på 1980-1990 tallet. Evt isolering er ikke kjent.

Taket er tekt med plater av metall som antas å være fra 1950 tallet.

Takkonstruksjon utført med en knekk grunnet svalgang.

Konstruksjonen er fundamentert med pkt av stein på terreng.

### Vedlikehold

Bygningen bærer preg av enkelhet med normalt vedlikehold etter den bruk og behov det har vært for eier, men det er en del slitasje og observert noe fukt- råteskader slik at oppgradering i en viss grad er påregnelig ut fra den std en ønsker seg på bygget.

Bygningen er Sefrakregistrert og oppgitt fra 1800 tallet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Låve m. fjøs



### Anvendelse

Uthus

### Byggeår

1800

### Kommentar

Antatt byggeår

### Standard

Låve m. fjøsdelen benyttes til uthus / lager. Svært gammel bygning hvor fjøsdelen er oppført trolig tidlig på 1800 tallet og antatt ombygd/tilbygd sist på 1800 tallet slik den framstår i dag.

Låvedelen er oppført i grovt bindingsverk som er kledd med trepanel. Konstruksjonen er fundamentert med gråsteinsmur under laftedelen hvor det er en gjødselkjeller under. Låvedelen er fundamentert med tresøyler opp fra terreng.

Taket er tekt med plater av metall trolig fra 1980-1990 tallet.

Det er i gavil tilbygd en utedo som er av eldre årgang.

### Vedlikehold

Det er observert noe gammel fukt- råteskader og stedvis ligger treverk ned i terreng slik at tiltak er påregnelig, men avhengig av hva man ønsker å benytte bygget til.

Bygningen er Sefrakregistrert og oppgitt fra 1800 tallet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Grisehus



### Anvendelse

Grisehus-lager

### Byggeår

1800

### Kommentar

Antatt byggeår

### Standard

Grisehuset på tunet er en svært gammel laftet bygning av ukjent opprinnelse.

Bygningen benyttes til lager. Lav innvendig høyde, men arealmålt til 5m<sup>2</sup> gulvflate.

Taket er tekt med pappshingel som er noe mosegrodd. Trolig fra 1980 - 1990 tallet.

Det er observert noe slitasje, fukt- råteskader på treverk noe som er normalt og påregnelig ut fra alder.

### Vedlikehold

Løpende nødvendig vedlikeholdt.

Bygningen er Sefrakregistrert og oppgitt fra 1800 tallet.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

39 m<sup>2</sup>/39 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Stue, Kjøkken, Vindfang

*Andre bygg:* Uthus m. oppholdsrom, Låve m. fjøs,  
Grisehus

*Bruksareal andre bygg:* 77 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 550 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

550 000

## Konklusjon markedsverdi

550 000

## Markedsvurdering

Gammel plass med et meget koselig tun beliggende i skogsterreng i Stai området, Stor-Elvdal i Østerdalen ca 1,5 times kjøretur nord for Elverum.

Enkel std og svært gammel bebyggelse som er løpende godt vedlikeholdt i forhold til alder, men påkrevd med noe oppgradering. Verdien er satt ut i fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet samt med erfaring i dagens marked.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>

### Uthus m. oppholdsrom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus m. oppholdsrom</b>	<b>Kr.</b>	<b>90 000</b>

### Låve m. fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Låve m. fjøs</b>	<b>Kr.</b>	<b>100 000</b>

### Grisehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
<b>Sum teknisk verdi - Grisehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>20 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 560 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	180 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 180 000**

### Kommentar

Verdi av tomt er vurdert opp mot beliggenhet, opparbeidelse, størrelse og område eiendommen ligger i.

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>750 000</b>
--	------------	----------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	39			39	
<b>SUM</b>	<b>39</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>39</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue / oppholdsrom, Kjøkken, Vindfang		

### Kommentar

Arealer målt ved befaring

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Da dette er en svært gammel bygning så foreligger ikke tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus m. oppholdsrom

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
<b>SUM</b>		<b>25</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>25</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Vedbod, Oppholdsrom-soverom	

### Kommentar

Areal målt ved befaring.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Da dette er en svært gammel bygning så foreligger det ikke tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:* Rom benyttet til oppholdsrom-soverom har noe begrenset dagslysflate og tilfredsstillende ikke 10% dagslys.

## Låve m. fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		47		47	
<b>SUM</b>		<b>47</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Lagerrom, Lagerrom 2, Gang, Utedo	

### Kommentar

Areal målt ved befaring

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Da dette er en svært gammel bygning så foreligger det ikke tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?  Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

### Krav for rom til varig opphold

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

*Kommentar:*

## Grisehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Plan		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Plan		Grisehus-lager	

## Kommentar

Areal oppgitt for gulvflate uavhengig at det er lav høyde som stedvis mot yttervegger er under 1,9m.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Da dette er en svært gammel bygning så foreligger det ikke tegninger.

### 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 tak høyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Fritidsbolig</b>	39	0
<b>Uthus m. oppholdsrom</b>	12	13
<b>Låve m. fjøs</b>	0	47
<b>Grisehus</b>	0	5

## Kommentar

Fritidsbolig

Uthus m. oppholdsrom

Låve m. fjøs

Areal er målt ved befaring og inkluderer utedø, gang ved adkomst, gammelt fjøs og låvedel. Gjødsekkjeller er ikke arealmålt.

Grisehus

Areal medtatt uavhengig av høyde.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Morten Lie	Takstingeniør
	Rune Gundersen	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3423 STOR-ELVDAL	13	70		0	5337 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Negardsdalen 52

### Hjemmelshaver

Skjæret Einar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Plassen Haug ligger på Stai ved Negard i Stor-Elvdal ca 8 km syd for Koppang.

Nærområdet er bebygd med gamle plasser som i stor grad benyttes til fritidseiendommer, boligeiendommer og landbrukseiendommer med aktiv drift.

Denne eiendom er en svært gammel husmannsplass som familien overtok i 1903, men som ført i 1927 ble registrert som selvstendig eiendom. Trolig har denne eiendom vært husmannsplass bebygd siden 17-1800 tallet og de gamle tømmerbygningene på tunet er trolig fra den tid uten at det er dokumentert eller kjent.

Eiendommen ligger ovenfor RV 3 i skogsterreng hvor det er flere gamle plasser som naboer.

### Adkomstvei

Privat felles adkomstvei med grusdekke hvor det betales årlig for bruk og vedlikehold. Veien er stedvis noe bratt og smal.

### Tilknytning vann

Eiendommen har ikke innlagt vann, men det er en vannpost / brønn like ved eiendommen hvor det hentes vann iht opplyst eller så må vann medbringes.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har ikke avløp slik at gråvann føres til terreng.

### Regulering

Det foreligger ingen digital reguleringsplan for eiendommen slik at det legges til grunn at kommuneplan er gjeldene plan. Kontakt kommunen for detaljerte bestemmelser.

Hovedbygning er registrert som fritidsbolig/enebolig i matrikkel slik at det da må legges til grunn at det er en sekundærbolig.

### Om tomten

Stor romslig tomt som er planert ut for god utnyttelse av tunet.

Tunformet bebyggelse hvor gamle driftsbygninger er plassert ut på kanten mot nord hvor terrenget bak skrå kraftig nedover. Hovedbygning plassert syd på tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Alle bygninger på tunet er Sefrak registrerte og register oppgir at dem er fra 1800 tallet uten nærmere datering.

Det foreligger et skjøte fra 1983 hvor det framkommer at slektninger har forkjøpsrett så langt ut som barn av nevø-/niese hvor eldre går foran yngre. Se skjøte for detaljerte opplysninger.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1983

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2025	Eiendommen selges fra dødsbo	Gjennomgått		Nei
Egenmelding - opplysninger	14.05.2025		Gjennomgått		Nei
Verditakst 2007 fra Alvdal Takst AS	04.09.2007		Gjennomgått		Nei
Skjøte av 1983	06.12.1983	Forkjøpsrett for familie / slekt	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 fra 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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 funksjonsprøving 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RV6481>

## 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