

# Tilstandsrapport for bolig

## Med arealmåling og markedsverdi

<b>Brattegga hytteområde 2</b> 2425 LJØRDALEN Gnr. 9 Bnr. 690 3421 Trysil kommune  Byggeår 1980	<b>Benevnelse</b> Fritidsbolig  <b>Tomteareal</b>	<b>BRA</b> 82 m <sup>2</sup>  1 103 m <sup>2</sup>	<b>Markedsverdi</b> Kr. 1 800 000
--	--	---	--------------------------------------



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

**Oppdragsnr./Ref.nr.** 550963  
**Befaringsdato** 11.12.2020  
**Rapportdato** 21.01.2021

**Rapportansvarlig** Byggtakst Elverum AS  
Takstingeniør: Knut Roger Furuseth  
Storgata 21, 2414 ELVERUM  
Tlf.: 91840445  
E-post: knut@byggtakstelverum.no

# Tilstandsrapport for bolig

## Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.

Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

## Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

## Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

## Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

## Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå.

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).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.

- Bruk av stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

## Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.

Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

## Andre uttrykk og definisjoner

**Tilstandsgrad (TG):** Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

**Referansenivå:** Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

**Svikt:** Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

**Stikktagninger:** Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

**Normal levetid:** Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.

**Symptom:** Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.

**Tilstand:** Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.

**Visuell:** Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.

**Fuktmålerutstyr:** Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

# Tilstandsrapport for bolig

## Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/550963>

## Egne premisser

Rapporten bygger på en visuell gjennomgang av boligen.

I boligen er kjøkken og badetrom kontrollert med tanke på evt fukt i konstruksjoner. I tillegg er tak og gulvkonstruksjoner vurdert for evt fuktskader. Anmerkninger om evt fukt er anført nedenfor.

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

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Rømningsveier, dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, slukkeutstyr og brannvarsling er ikke fullstendig kontrollert.

Sanitærinstallasjoner eller elektrisk ledningsnett er ikke funksjonstestet. Ukjent tilstand ved tekniske anlegg.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen opplysninger om utleieforhold, boret, konsesjon, forkjøpsrett eller særeie. Opplysninger fremskaffes av megler.

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).

Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kommunale saksdokumenter er ikke gjennomgått.

Eiendommens areal med 1102,6 m<sup>2</sup> er hentet fra Trysil kommunes kartsider på internett. Opplysninger om tomtens størrelse må verifiseres hos Trysil kommune eller hos Statens Kartverk.

Ved kartsider for Trysil kommune angitt at eiendommen ligger i aktsomhetsområde for radon.

NGU-sine kartsider viser at området har moderat til lav risiko for radon. Ukjent vedr foretatt radonmålinger.

## Eiendomsopplysninger

Adresse	Brattegga hytteområde 2								
Postnr./sted	2425 LJØRDALEN								
Kommune	3421 Trysil	Gnr	9	Bnr	690	Fnr		Snr	
Hjemmelshaver	Jan Tore Storsveen								
Rekvirent	Jan Tore Storsveen								
Befaringsdato	11.12.2020								
Tilstede / opplysninger gitt av	Jan Tore Storsveen								

## Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
-----------	---------	------------------

## Dokumentkontroll

Fremlagt: Ingen.

Vedlegg: Ingen.

Fritidsboligen antas fullverdiforsikret.

Driftsutgifter pr år er ikke oppgitt. Brutto inntekt ved årsleie er ikke vurdert.

### Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

*Eiers egenerklærings skjema er gjennomgått*

Egenerklærings skjema datert 25.12.2020 er gjennomgått.

Kommentarer er vurdert ved rapporten.

# Tilstandsrapport for bolig

## Andre opplysninger

Fritidseiendom med beliggenhet ved Brattegga Hyttegrend øst for Ljørdalen sentrum i Trysil Kommune. Område med fritidseiendommer. Ca 2 km til post og dagligvare. Skiløypenett i umiddelbar nærhet. Nærhet til Fulufjellet alpinområde. Ca 2 km til scooterleder. Friarealer i umiddelbar nærhet. Kort avstand til lysløype og øvrig løypenett. Muligheter for jakt og fiske i området. Normale solforhold. Begrenset utsikt, noe utsikt mot naboer.

Gruset adkomst via områdets private veinett. Oppstillingsplasser for flere kjøretøy ved boligen. I hovedsak flat tomt. Inngangsparti mot sør via terrasse. Antatt tilkoblet vann fra privat fellesanlegg. Antatt privat avløpsanlegg tilknyttet kommunal tømmeplan.

## Konklusjon

*Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.*

Fritidsbolig på et plan, dels krypkjeller. Byggeår ca 1980. Gulvkonstruksjon 1.etasje med støpt plate på mark ved tilbygg mot sør, øvrig med ringmurer og pilarer. Overflater med tregulv og laminat. Yttervegger i tømmerlaft og bindingsverk. Saltakkonstruksjon tekket med metall. Innvendige skråhimlinger dels med synlige tømmeråser.

Boligoppvarming med strøm- og vedfyring. Ildsted i stue med peisinsats. Elektrisk gulvvarme ved bad. Mekanisk avtrekk på kjøkken, øvrig med naturlig ventilasjon.

Krypkjeller i hovedsak uten inspeksjonsmulighet, inspeksjonsmulighet til krypkjellere bør etableres. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Ingen visuelle tegn til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjellere.

Bygningsmasse med normalt håndverkmessig utførelse. Generelt normal bruksslitasje ved overflater og installasjoner alder tatt i betraktning. Enkelte dører og vinduer med justeringsbehov, 2 vinduer med glasskader. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten. Se også anmerkninger angitt under egne premisser.

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

Fritidsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1.et	90	82	68	14	Stue/kjøkken, 4 soverom, bad, entre og gang.	2 boder.
<b>Sum</b>	<b>90</b>	<b>82</b>	<b>68</b>	<b>14</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>90</b>	<b>82</b>	<b>68</b>	<b>14</b>		

### Kommentarer til arealberegningen

Fullt bruksareal for arealer omsluttet av yttervegger ved boligdelen.

Bod med innvendig adkomst uten beregningsmessig areal grunnet skråhimlinger med høyder < 1,9 m. Gulvflate målt til 7 m<sup>2</sup>.

Bod med utvendig adkomst medtatt som sekundære bruksareal.

Terrasse uten beregningsmessig areal, gulvflate målt til ca 30 m<sup>2</sup>.

### Kommentarer til planløsningen

Fritidsbolig oppført på et plan.

Totalt 4 soverom med til sammen 10 faste soveplasser.

Terrasse med adkomst fra inngangsparti og terreng. Bod med innvendig adkomst fra entre. Bod med utvendig adkomst mot nord.

## Spesielle forhold

Boret	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Driftsutgifter pr. år alle bygg	Kr.	0,00
Brutto leieinntekt pr. år. (egenleie ikke vurdert)	Kr.	0,00

# Tilstandsrapport for bolig

## Reguleringsmessige forhold

Reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt.  
Antatt LNF område med tillatt spredt bebyggelse.  
Underlagt kommuneplanens arealdel.

## Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ikke fremlagt.

## Tomt / område / miljø

Tomteareal	1 103 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

### Beskrivelse

Se ovenfor.

### Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Se ovenfor.

## Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 950 000
	Verdireduksjon	30% - Kr.	585 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	1 365 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	1 365 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	450 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>1 815 000</b>

## Markedsanalyse

Eiendommen ligger i et etablert hytteområde ved Brattegga i Ljørdalen i Trysil kommune. Pris er satt ut i fra sammenlignbare eiendommer som er omsatt den senere tid på feltet eller i nærområdet. Eiendommen har eiet tomt.  
Panteattest må fremlegges ved et salg.  
Eiendommen vurderes som et kurant panteobjekt.

## Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

### Markedsverdi

**Kr. 1 800 000,-**

### Sted og dato

Elverum, 23.12.2020



Knut Roger Furuseth

Vidar Baastad



# Tilstandsrapport for bolig

## Bygg A:

## Tilstandsrapport

### Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

#### Beskrivelse

Byggegrunn antas bestående av morenemasser med blandet jordsortering. Byggegrep antatt med stedlige masser. Bolig antatt fundamentert med støpte søler til fast byggegrunn. Pilarer for terrasse antatt satt på byggefast grunn.

#### Vurdering

Ingen synlige feil og mangler som tilsier sviktende grunne eller mangelfull fundamentering.

### Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Beskrivelse

Grunnmurer Lecablokk på støpte søler. Opplyst om støpt plate ved bad. Øvrig med pilarer med Leca og naturstein ved tilbygg mot sørøst samt under terrasse. Enkelte ventiler i grunnmurer. Pussede overflater ved synlige murflater. Kryp kjeller uten tilkomst. Se forøvrig nedenfor vedr rom under terreng. Terreng og dels grunnmur var snøtildekket ved befaringen.

#### Vurdering

Ingen påviste følgeskader som kan settes i sammenheng med evt sviktende fundamentering. Noe begrenset besiktigelse grunnet snøforhold.

### Drenering

TG 1

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

#### Beskrivelse

Byggegrep antatt uten etablert drenering. Takvann ført til terreng.

#### Vurdering

Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering. Takvann bør ledes vekk fra grunnmurer.

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Beskrivelse

Veggkonstruksjoner med ca 8" laftetømmer og bindingsverk. Bindingsverket antatt isolert med mineralull og med utvendig stående kledning. Påvist lusinger mellom underliggere (stikkprøve). Påvist hull med ukjent funksjon i yttervegg mot øst. Opplyst siste overflatebehandling ca 2016.

#### Vurdering

Utbedringer anbefales hvor kledning og laft stedvis ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Lusinger eller musebånd må sjekkes ut grunnet fare for inntrengning av skadedyr. Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av betydning. Normalt omfang av oppsprekninger ved laftetømmer. Fasader med generelt normalt vedlikehold.

#### Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad bør tømmer beises i intervaller på fra 2 til 4 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

# Tilstandsrapport for bolig

## Vinduer og dører

TG 2

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

### Beskrivelse

Koblede vinduer med enkle glass og sprosset enkelt glassfelt ved ytterste ramme. Vinduer innvendig bod og bad med isolerglass. Vindu utvendig bod med enkelt glass. Nedre vannbrett med metallbeslag.  
Innerdører med heltre dørbled.  
Malt horisontalt delt ytterdør(stalldør). Enkel tredør til bod med utvendig adkomst.  
Vinduer og dører med blandet alder.

### Vurdering

Påvist 2 vinduer med glasskade. Vinduer med noe skjolder etter kondens.  
Enkelte installasjoner med justeringsbehov. Enkelte vridere med slark.  
Overflater med generelt normal brukslitasje. Vinduer og ytterdør med noe utvendig vedlikeholdsbehov. Påvist glipper ved overgang beslag/karm mot øst.  
Tilstand grunnet påviste forhold og elde.

### Levetid

I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år.

## Takkonstruksjon

TG 1

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

### Beskrivelse

Saltakkonstruksjon med innvendige skråhimlinger og dels synlige tømmeråser, antatt isolert med mineralull.  
Lufting av takflater via spalte ved raft med insektsnetting, uten ved tilbygg mot sørøst.

### Vurdering

Ingen tegn på innvendige flater som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjoner.  
Insektsnetting dels med lokale skader og dels luftespalter uten netting (TG2).

## Taktekking

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

### Beskrivelse

Taket er vurdert fra bakkenivå. Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold.  
Saltakkonstruksjoner teknet med metallplater. Tekking opplyst fra ca 1994.  
Undertak antatt med rupanel og papp.  
Beisede vindskier og isbord med beslag.

### Vurdering

Ingen synlige tegn ved innvendige himlinger til skader eller lekkasjeproblemer med tekkingen.  
Takstige antas ikke monterte, ingen opplysninger om evt pålegg fra feier.  
Vindskier med normal slitasje.  
Tilstand grunnet elde.  
Begrenset besiktigelse grunnet snøforhold.

### Levetid

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

## Renner, nedløp og beslag

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

### Beskrivelse

Uten renner og nedløp.  
Beslag under vinduer.

### Vurdering

Beslag med normal bruksslitasje.  
Renner og nedløp bør monteres. Vann som renner av taket må ledes bort fra bygningskonstruksjonen ved hjelp av nedløpssystem eller på annen måte slik at bygverket og terrenget inntil det ikke får skadelig fuktpåkjenning.

### Levetid

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



# Tilstandsrapport for bolig

## Terrasse, balkonger og utvendige trapper

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

### Beskrivelse

Terrasseplattinger antatt med impregnerte terrassebord. Plattinger på pilarer av Lecablokk ved synlige flater, begrenset besiktigelse grunnet snø. Malt rekkverk.

### Vurdering

Synlige overflater med vedlikeholdsbehov. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter grunnet telehiv, men uten synlige tegn på skader eller skjevheter av betydning. Ingen øvrige vurderinger grunnet snøforhold.

## Piper og ildsteder

TG 1

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbar materiale.

### Beskrivelse

Innvendig ett-løps elementpipe. Pusset pipeløp over tak, med regnskjerm. Pipevange/peiskonstruksjon forblendet med naturstein. Sotluke ved stue. Tilknyttet peisinnstans i peiskonstruksjon ved stue. Brannsikring foran ildsted med skiferplate.

### Vurdering

Påvist en glasskade på peisdør. Opplyst vil bli utbedret før salg. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler ved pipe og ildsted. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn.

## Etasjeskillere

TG 1

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

### Beskrivelse

Gulv på grunn ved bad, overflater med fliser. Etasjeskillere med trebjelkelag antatt isolert med mineralull mot kryperom, overflater med lakkert tregulv, ubehandlet tregulv ved boder. Påvist stubbeloftkonstruksjoner med trebord mot kryperom ved tilbygg mot sørøst. Uisolerte bjelkelagkonstruksjoner ved bod mot nord.

### Vurdering

Gulvflater 1.etasje uten påviste skjevheter av konstruksjonsmessig betydning. Ingen påvist svikt eller knirk av betydning. Ingen synlige indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

## Rom under terreng

TG 2

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

### Beskrivelse

Krypkjeller under deler av bygningen. Krypkjeller uten inspeksjonsmulighet. Enkelte ventiler i grunnmurer.

### Vurdering

Krypkjeller i hovedsak uten inspeksjonsmulighet, inspeksjonsmulighet til krypkjellere bør etableres. Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjellere. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Tilstandsgrad satt ut fra manglende tilkomst, konstruksjonsvalg og generell problematikk ved krypkjellere.

## Bad - 1.etasje

TG 2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Baderom antatt fra byggeåret. Gulv med fliser, vegger med flissokkel og panel. Installasjoner med servant i innredning, gulvmontert WC, badekar og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin og kondensstørketrommel. Oppvarming med elektriske varmekabler. Naturlig ventilasjon via veggventil, tilluft via åpen dør. Opplyst om sluk under dusjkabinett og badekar, ikke inspisert grunnet manglende adkomst. Opplyst om gulv med lokalt fall mot begge sluk, øvrig noe varierende. Opplyst bad utført som egeninnsats.

### Vurdering

Overflater og installasjoner med normal bruksslitasje. Normal håndverkmessig utførelse. Påvist noe skjolder på veggflate mot sør, opplyst etter tidligere lekkasje på rørinstallasjoner. Ingen tegn til restfukt befaringsdagen. Ingen øvrige tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstandsgrad grunnet elde samt opplysninger om egeninnsats og manglende dokumentasjon på utførte arbeider.



# Tilstandsrapport for bolig

## Levetid

I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

## Kjøkken - 1.etasje

TG 1

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

### Beskrivelse

Kjøkken opplyst fra ca 1998. Innredninger med malte profilerte heltre fronter og laminerte skrog. Benkeplater i heltre. Veggflater over kjøkkenbenker med panel, overganger med list. Oppvaskkum i metall. Integriert løsning for stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin. Åpen løsning for kjøleskap. Ventilator med kullfilter og omluftfunksjon over kokeplass.

### Vurdering

Funksjonstestet ventilator uten anmerkninger.  
Overflater som helhet med liten bruksslitasje alder tatt i betraktning.  
Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.  
Lekkasjevakt og komfyrvakt bør vurderes.

## Innvendige overflater

TG 1

*Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.*

### Beskrivelse

Gulv med laminat og tregulv. Vegger med ubehandlet panel og tømmerlaft. Himlinger med ubehandlet panel og åpne tømmeråser. Åpent bindingsverk ved bod mot nord, montert vindsperre mot kledning.

### Vurdering

Overflater som helhet med generelt normal bruksslitasje. Påvist lokalt deformasjoner ved overgang/vegg himling. Opplyst er utbedret.  
Overflater våtrom beskrevet ovenfor.

## VVS

TG 1

*Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.*

### Beskrivelse

Inntaksledning med PEL-plast. Inntak og stoppekran plassert på bad, stoppekran ikke merket. Inntak påmontert elektrisk varmekabel og filter for rensing av vannet. Opplyst at filteret aldri er skiftet (**TG2**). Vannfordeling med kobberrør. Bereider plassert på bad, bereder i rom med sluk. Opplyst om ny trykktank 2017, utført av fagmann.  
Synlige avløpsrør med PVC/PP-plast.

### Vurdering

Ingen påviste lekkasjer eller øvrige feil ved vannførende installasjoner.  
Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet.  
Utskifting av rensefilter for vannet anbefales.  
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## Levetid

I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid på armaturer og VVB på 20 år. Plastrør har levetid på opptil 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år. Kobbervannrør har levetid på fra 25 til 50 år.  
Spredegrøfter eller infiltrasjonsanlegg har en normal levetid på 25-30 år.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Sikringskap med porselens- og automatsikringer plassert i entre, måler i skap. 230V anlegg. Merkede kurser. Tilførsel via jordkabel.  
Hovedsaklig skjult anlegg.

### Vurdering

Ledningsnett med brytere og stikk som helhet med normal bruksslitasje. Ingen observerte skader eller løse ledninger.  
Opplyst om ettersyn av anlegget fra E-verket i sammenheng med bytte av strømmåler i 2017. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere.  
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

# Tilstandsrapport for bolig

## Diverse utstyr

TG 0

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

### Beskrivelse

Utplassert brannslukningsapparat. Montert brannvarsler.

### Vurdering

Ingen vurderinger.

## Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og legger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

### Beskrivelse

Grunnet snø var det ikke mulig å vurdere de faktiske forhold.

### Vurdering

Terrenget skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.  
Ingen vurderinger.