

# Verditakst for landbrukseiendom



## Brydalsveien 1558

2500 Tynset  
Gnr. 14 Bnr. 2  
Tynset kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 4 100 000



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

**Oppdragsnr.** 586 410  
**Befaringsdato** 01.11.2023  
**Rapportdato** 07.11.2023

**Rapportansvarlig** Alvdal Takst AS  
Takstmann: Jan Sagplass  
Moanveien 91, 2560 ALVDAL  
Tlf.: 95187502  
E-post: jan.sagplass@alvdal-takst.no



**ALVDAL  
TAKST AS**  
**MOANVEIEN 91  
2560 ALVDAL**

# Verditakst for landbrukseiendom

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Brydalsveien 1558	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
		3427	Tynset	14	2	
Postnr./sted	2500 Tynset	3427	Tynset	5	8	
Verdisettingsformål	Salg	3427	Tynset	10	5, 7, 14, 39	
Type eiendom	Landbrukseiendom uten aktiv drift	3427	Tynset	17	24	
		3427	Tynset	18	61	
Rekvirent	Morten Rusten	3427	Tynset	20	20, 32, 130, 140	
Hjemmelshaver(e)	Morten Rusten	3427	Tynset	21	9	
Befaringsdato	01.11.2023	3427	Tynset	44	27	
		3427	Tynset	130	2, 8	
Tilstede/opplysninger gitt av	Morten Rusten og takstmann Jan Sagplass					

## Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Dette er en rapport som baseres på opplysninger gitt av eier, <https://kommunekart.com>, og Nibio Gårdskart (Skog og landskap). Det tas ikke ansvar for feil opplysninger gitt i forbindelse med befaring, eller feil i grunnlag i offentlig kartverk.

Bygningene på eiendommen er ikke kontrollert i sin helhet.

Det presiseres at denne rapporten er en enkel vurdering av eiendommen. Den må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som baserer seg på en mer grundig gjennomgang, og beskriver byggverkets tekniske tilstand etter NS 3600:2018, og "Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)". Skader eller symptomer på synlige skader skal angis. Hvis mulig, skal takstingeniøren tilkjenne mulig skadeårsak. Denne må anses som en anbefaling, fordi den kun baserer seg på visuell vurdering. Overflater som ved befaringen er tildekket av møbler, tepper, tekstiler og annet løseøre, kan ikke kontrolleres og inngår ikke i takstingeniørens vurdering.

For alle bygninger, med unntak av bolighus i bruk, gjengir opplyst areal bygningens grunnflate uavhengig av antall etasjer.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

**For våningshuset er det utarbeidet egen tilstandsrapport i henhold til NS3600:2018 som trådte i kraft 01.01.2022.- Tilstandsrapporten må ses i sammenheng med denne landbrukstaksten.**

**Alle verdiberegninger er gjort i denne takstrapporten.**

## Fremlagte dokumenter

### Fremlagte dokumenter

Følgende dokumenter er innhentet/fremlagt:

- Innhentet opplysninger fra egenmeldingsskjema.
- Egengerklæring for våningshuset.
- Verdiberegning av skogen utarbeidet av Glommen - Mjøsen skog v/Atle Kalbækken. Disse vurderingene ligger som et vedlegg til takstrapporten.

### Andre merknader

Eiendommen "Vestli" med matrikelnummer 20/29 tilhører samme driftsenhet. Dette bruket ønskes fradelt og solgt som frittstående bruk. Det er derfor holdt utenfor i rapporten, og arealet for denne eiendommen, med unntak av et skifte på 8,1 daa fulldyrket areal som ligger øst for Brya, er fratrukket i arealoversikten nedenfor. Fulldyrket mark på 8,1 daa vil fremdeles høre til hovedbølet.

Vestlis samlede areal er i følge NIBIO Gårdskart totalt 514,9 daa etter fradrag for 8,1 daa fulldyrket, og dette omfatter følgende markslagsfordeling:

- Fulldyrka jord, 20,5 daa etter fradrag for 8,1 daa øst for Brya.

# Verditakst for landbrukseiendom

- Overflatedyrka jord, 5,4 daa.
- Innmarksbeite, 4,4 daa.
- Skog av middels bonitet, 113,1 daa.
- Skog av lav bonitet, 120,4 daa.
- Uproduktiv skog, 219,2 daa.
- Myr uten skog, 23,9 daa.
- Åpen jorddekt fastmark, 1,6 daa.
- Bebygd, samf., vann, bre, 9,4 daa.

## Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
17 km	0 km	0/17 km	17 km	Fast dekke

## Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Heftelser som påvirker verdien er ikke opplyst eller hensyntatt.

## Eiendomsopplysninger

Eiendommen har bruksnavnet "Volden Søndre" eller Sletta på kartet.

- Eiendommen er forsikret i Gjensidige forsikring med polise.nr 84530279 på næring og 84530277 på våningshus.
- Eiendommen er tilkoblet privat vann og avløp. Det er eget koblingpunkt/kum/uttak av vann på andre siden av FV i forhold til tunet som brukes til vanning av beitedyr.
- Dyrket mark leies ut med muntlig avtale fra år til år i påvente av eventuelt salg.
- Eiendommen ligger i et LNF-område.
- Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. konsesjonslovens § 4 med lovpålagt boplikt jfr. § 5.2 ved et konsesjonsfritt salg (innen definert familie) da den har mer enn 35 daa full-/overflate dyrka jord.
- Ifølge arealklassifisering på NIBIO Gårdskart pr. 21.11.2018 oppfylder eiendommen dagens arealkrav i odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord.
- En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg. Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv.
- Eiendommen er også underlagt jord (driveplikt) - og skoglov.
- Sats for kommunale avgifter finnes på: [https://www.tynset.kommune.no/\\_f/p1/1f2e0db20-0ba5-49ef-bcb3-713206f1811f/gebyrinfo-2020.pdf](https://www.tynset.kommune.no/_f/p1/1f2e0db20-0ba5-49ef-bcb3-713206f1811f/gebyrinfo-2020.pdf)

## Merknader

Det er ingen opplysninger om at avløpet har redusert funksjon, men eldre avløpsanlegg må påregnes rehabilitering ved økt eller endret bruk. Private avløpsanlegg har alltid en viss risiko for funksjonssvikt, og selv et anlegg av nyere årgang kan få driftsproblemer uten forvarsel. Dette er avhengig av stedlige grunnforhold, utførelse på anlegget, og hyppigheten av bruken.

## Beliggenhet

Eiendommen ligger i Brydalen som den første eiendommen etter skilt med Brydalen på nedsiden av FV like nord for avkjøringa til Rausjødalen. Ligger mellom fylkesveien og Brya som renner forbi. Pent tun m/plen og beplantning som består av våningshus, driftsbygning, garasje, stabbur. På jordet står det et vognskjul og ovenfor FV er det bilgarasje, redskapshus/lager og vedlager. Eiendommen har seter ved Rødsvangen i Aumdalen i underkant av 10 km fra gården med adkomst via Aumdalsveien som tar av Brydalsveien ca 5 km sør for bruket. Fra setra er det alternativ adkomst fra Tynset og Tyllidalen, og hele området mellom dalførene har et rikt utbygd veinett. Setra ved Rødsvangen består av ei eldre seterstue som fremstår i god stand, og et gammelt laftefjøs der taket er under rehabilitering. Bruket har også ei setertuft ved Østerlia som ligger litt nord og vest for gården. Hit er det adkomst via Østerliveien som tar av fra Brydalsveien ca 800 m sør for bruket, i underkant av 4 km fra gården.

Eiendommen har 1/2 andel i 2 skogteiger som ligger i sørenden av Gammeldalen ca 5 km nord for gården med matrikelnummer:

- 70/12 som er 640,3 daa.
- 71/86 som er 211,7 daa.

Eiendommen har 1/6 andel i Østerlia setersameie med matrikelnummer 10/96:

- Sameiet er 3934,6 daa. For bruket utgjør dette 655,8 daa.

Disse teigene er ikke ført opp i arealoversikten over, og kommer som et tillegg til eiendommens areal i oversikten nedenfor. Sameiene er omtalt og verdiberegnet under "andre verdier" lenger nede i rapporten.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	101,0 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	25,2 daa	<b>126,2 daa</b>
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	0,0 daa	
Skog av middel bonitet	293,3 daa	
Skog av lav bonitet	492,0 daa	<b>785,3 daa</b>
Uproduktiv skog	285,9 daa	
Myr	15,2 daa	
Åpen jorddekt fastmark	71,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	13,5 daa	<b>385,9 daa</b>
Bebyggd, samf, vann, bre	15,0 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	<b>15,0 daa</b>
<b>Sum</b>		<b>1 312,4 daa</b>

## Opplysningskilder, merknader

Opplysninger er gitt av eier, samt hentet fra NIBIO Gårdskart.

Undertegnede må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre med hensyn til eiendommens størrelse og arealklassifisering.

Takstmannen forutsetter derfor at arealtall og klassifisering fra NIBIO er korrekt hvis det ikke konkret kommenteres.

Eiendommens arealfordeling er hentet i Gårdskart den 03.11.2023, og det tas ikke ansvar for endringer i arealstatus etter dette tidspunktet.

- **Andel i sameier kommer i tillegg til ovenstående arealer.**
- **Arealet for bruket "Vestli" er fratrukket i oversikten over.**

## Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Gårdsteigen v/tunet øst for fylkesveien	44,7 daa	Nei	Ca 0-300	Kr. 200	Kr. 8 940
Gårdsteigen vest for fylkesveien	24,6 daa	Nei	Ca 100-400	Kr. 200	Kr. 4 920
Ved brua over elva	8,1 daa	Nei	Ca 1200	Kr. 200	Kr. 1 620
Mellom veien og elva ved Nausteregga	8,6 daa	Nei	Ca 4600	Kr. 200	Kr. 1 720
Ved elva vis à vis Prestgardstjønna	15,0 daa		Ca 5600	Kr. 200	Kr. 3 000
<b>Sum jordbruksareal</b>	<b>101 daa</b>				<b>Kr. 20 200</b>
<b>Jordbruksareal (daa)</b>	<b>101 daa</b>			<b>Verdi</b>	<b>Kr. 505 000</b>

**Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.**

\* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

## Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

Opplysninger baseres på opplysninger gitt av eier og Gårdskart (Skog og Landskap).

Den dyrkede marka er spredd på flere skifter, og hoveddelen ligger rundt gården med ca 70 daa fordelt på begge sider av fylkesveien. Eier opplyser at jordveien er bra, med noen steinrike områder.

Det er en liten teig der veien går over elva ved forsamlingslokalet på 8,1 daa som er skilt fra bruket Vestli. Dette er flat lettrevet jord.

Lenger sør, ved Nausteregga og Prestgardstjønna er det også 2 mindre skifter på hhv 8,6 og 15 daa.

Den dyrkede marka ligger i overkant av 500 m.o.h, og er mest egnet for grasproduksjon. Det antas at deler av jordveien også kan benyttes til potet eller korn.

Den dyrkede marka opplyses å være inngjerdet, med noe varierende tilstand på gjerdet.

Det er ikke etablert permanent vanningsanlegg for noen av skiftene, men arealer beliggende ved elva har enkel tilgang på dette.

Den dyrkede marka leies ut fra år til år med muntlig avtale i påvente av evnetuelt salg.

Avtalt leiepris er kr 175,-/daa.

## Kommentarer

# Verditakst for landbrukseiendom

Den dyrkede marka er ikke fullt ut besiktiget.

Det anbefales at interessenter besiktiger jordveien, og gjør egne vurderinger av denne.

Transportavstander til den dyrkede marka er beregnet på kart, og avhengig av kjøreruter kan dette avvike. I enkelte tilfeller kan dette dreie seg om luftlinje fra eiendommens tun.

Myndighetene bruker følgende definisjoner på dyrket mark:

- Med fulldyrka jord menes "jordbruksareal som er dyrka til vanlig pløyedybde, og kan benyttes til åkervekster eller til eng, og som kan fornyes ved pløying".
- Med overflatedyrka jord menes "jordbruksareal som for det meste er rydda og jevna i overflata, slik at maskinell høsting er mulig".
- Innmarksbeite er jordbruksareal som kan brukes til beite, men som ikke kan høstes maskinelt. Minst 50 % av arealet skal være dekket av grasarter eller urter som tåler beiting.

## Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		0 daa	Verdi pr. daa	Kr.	0	Sum verdi	Kr.	0
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum		
	61 daa	92 daa	163 daa	264 daa	438 daa	<b>1018 daa</b>		
Årlig avkastning pr. daa	Kr.	67	<b>Total skogverdi</b>			Kr.	<b>1 701 078</b>	
<b>Total verdi skog / utmark</b>						Kr.	<b>1 701 078</b>	
<b>Stående skog</b>	Gran m <sup>3</sup> u.b.	8130						
	Furu m <sup>3</sup> u.b.	1758						
	Lauv m <sup>3</sup> u.b.	1098,6						
	Tilvekst m <sup>3</sup> u.b.	315			Årstall for skogtaksten			
	Prod. evne m <sup>3</sup> u.b.	0			Innestående skogfondkonto, pr. 03.11.2023		Kr.	36 236

**Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.**

### Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrente er valgt med bakgrunn i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

Opplyst tilvekst i tabellen over er beregnet balansekvantum.

### Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Skogen er verdivurdert av Glommen Mjøsen skog v/Atle Kalbækken, og vurderingen derfra legges til grunn.

Kort fortalt er skog/utmark fordelt på 7 teiger av varierende størrelser. Lengst unna er en teig som ligger ved Hugudalen, med adkomst via vei til Tynset skytterbane. Teigen ligger nord for Brydalsveien ned mot Tynset. Videre er det en teig i Gammeldalen, gårdsteigen, seterteigen, en teig vest for Finstadkjølen, og 3 mindre teiger i retning Spekedalen/Rausjødalen. I tillegg eies ½-part av 2 sameieteiger med annet bruk på totalt 852 daa som ligger sør i Gammeldalen ca 5 km nord for gården. Teigene ligger samlet, og vurdert i egen verdiberegning fra Glommen - Mjøsen skog. Alle skogteiger anses å ha normal tilgjengelighet med noen variable driftsforhold. Stort sett er skogen i regionen relativt lettdrevet, med et greit utbygd veinett.

Deler av skogen ligger innenfor vernskoggrensa.

### Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Uproduktiv skog og utmark er opplyst til 385,9 daa, og i følge Gårdskart er det følgende fordeling:

Uproduktiv skog, 285,9 daa.

Myr uten skog, 15,2 daa.

Åpen jorddekt fastmark, 71,3 daa.

Åpen grunnlendt fastmark, 13,5 daa.

I tillegg kommer bebygd, samf, vann, bre, 15,0 daa.

### Kommentarer

Tallmaterialet er hentet fra skogtakst utarbeidet av Glommen - Mjøsen skog.

Det presiseres likevel at eventuelle kjøpere selv bør foreta befaringer og gjøre seg opp en mening om den faktiske tilstanden på skogen.

Skogen ligger over vernskoggrensa, og hogst utover ved til eget bruk skal meldes til kommunen. Denne meldeplikten skal sikre at den høyereliggende skogen forvaltes på en bærekraftig måte, og at det etableres ny foryngelse.

Ellers har meldeplikten ingen restriksjoner ved hogst og uttak av tømmer.

Hogstklassefordeling er satt opp i tråd med skogtaksten.

Skogen ligger over vernskoggrensa, og hogst utover ved til eget bruk skal meldes til kommunen. Denne meldeplikten skal sikre at den høyereliggende skogen forvaltes på en bærekraftig måte, og at det etableres ny foryngelse.

Ellers har meldeplikten ingen restriksjoner ved hogst og uttak av tømmer.

Det vises til verdiberegning av skogen fra Glommen-Mjøsen for detaljer.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	9 552	<b>Samlet verdi av jakt og fiske</b>	Kr.	<b>238 800</b>
-------------------------------	-----	-------	--------------------------------------	-----	----------------

**Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %**

### Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrente er valgt med bakgrunn i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021.

### Opplysningskilder, beskrivelse

- Eiendom har jaktrett i sameiet Brya utmarkslag, Tynset Østre grunneierlag, og Tyllidalen grunneierlag.
- Fiskerett i Finstadsjøen med del i fellesnaust.
- Fiskerett i Væråttjøenna ved setra.
- Eiendommen ligger inne i et av 2 jaktvald i Brydalen.

I Glommen-Mjøsens verdivurdering er jaktretter satt til kr 4,-/daa, og det er lagt til grunn 1962 daa sjøleid skog, og 852 daa i sameie med en 1/2-part.

Dette gir følgende årlige avkastning;

- Sjøleid skog/utmark 1962 x 4 = 7848,-
- Sameid skog/utmark 852 x 4 = 3408,- Dette er i sameie med annet bruk, og beløpet deles på begge med en 1/2-part hver.

Beregnet årlig avkastning for jakta harmonerer bra med faktisk utbetaling av utbytte.

### Kommentarer

Bestandtetthet og avskyting varierer fra år til år, og kan over et lengre tidsrom ha relativt store variasjoner. Det er derfor viktig å understreke at utbytte og kvote kan ha store forskjeller i tilsvarende periode.

Hvis en ser hele distriktet under ett har elgbestanden holdt seg jevnt stabil i mange år, og kvoter og avskyting er ganske lik over et større geografisk område. Dette med mindre lokale avvik i begge retninger.

Eiendommen består av flere teiger fordelt på flere jaktfelt. Derfor benyttes normal markedsleie som grunnlag for årlig avkastning ved beregning av eiendommens utmarksressurser. Denne praksisen benyttes selv om det ikke er årlige utbetalinger for dette, og uavhengig av teigers beliggenhet.

For detaljerte opplysninger vedrørende jakt og fiske anbefales at leder av jakt- og fiskeforeninger kontaktes.

## Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Sameieområder	Kr.	531 350
Beiterett	Kr.	25 000
Seter	Kr.	600 000
Grus og lignende	Kr.	50 000
Tomteområder (regulerte)	Kr.	50 000
Andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l.)	Kr.	0
Andre verdier	Kr.	100 000
<b>Sum andre verdier / rettigheter</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 356 350</b>

### Kommentarer til sameieområder

#### 1/6 eierandel i Østerlia setersameie gnr.10, bnr. 96:

Eiendommen har 1/6 andel i sameiet i tilknytning til stertuftene i Østerlia. Sameiet er totalt 3935 daa, og består av 385 daa uproduktiv skog, øvrige er uproduktiv utmark (se kartvedlegg).

For bruket utgjør eierandelen 656 daa, og som grunnlag for eiendommens verdi er lagt til grunn en årlig avkastning for jakta på kr 4,-/daa, og beløpet er kapitalisert med 4 %.

656 x 4 = 2624,- x 100/4 = 65 600,-

#### 1/2 eierandel i sameie gnr. bnr. 70/12 og 71/86:

I Glommen-Mjøsens verdivurdering er skogen satt til kr 931 500,-. Brukets halvpart utgjør etter dette 464 750,-.

**Verdien av begge sameier er slått sammen og satt inn i tabellen over.**

### Kommentarer til beiterett

Beiterett i tilknytning til setra. Beiteretten er ikke i bruk, og er gitt en skjønnsmessig, nøktern verdi.

### Kommentarer til seter

Eiendommen har seter v/Rødsvangen i Aumdalen som består av seterstue og fjøs. Det er ca 10 km fra gården til setra.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Seterstue:

Opprinnelig fra 1945, men ble flyttet til setervangen på 1980-tallet og satt i stand der.  
Fundamentert på støpt ringsåle og ringmur i systemblokk.  
Isolert tregolv. Vegger i tømmer.  
Mønsås med sperrer og torvtekking.  
Doble tredører. Enkle sidehengslede vinduer m/småruter og innervindu.  
Elementpipe med Jøtul 602.  
Inneholder kjøkken m/enkel kjøkkenløsning og vedovn, kammers og stue m/peis.

## Fjøs:

Fundamentert på ringmur i naturstein. Støpt golv m/setninger.  
Vegger i gammelt, grovt tømmer.  
Taket er under rehabilitering.  
Slåport i gavl.  
Det er satt inn vedovn med koiepipe.  
Brukes som lager og vedskjul.  
Som grunnlag for verdsetting av setra er lagt til grunn egen spm frittseiendom og alternativ utleie i høytider og ferier.  
Det er lagt til grunn en årlig, netto leieinntekt på kr 20 000,-, og beløpet er kapitalisert med 4 %.

Eiendommen har en setereiendom med nedfalls bygningmasse på Østerlia. Tuften er gitt en nøktern verdi på kr 100 000,- som representerer en alminnelig råtomtverdi.



*Setereiendom i Østerlia*



*Setra ved Rødsvangen*

## Kommentarer til grus og lignende

Eiendommen har ett grustak til eget bruk. Det er opplyst at grustaket har god grus til bruk på egne veier o.l.  
Verdien av årlig uttak settes til kr 2000,- og beløpet kapitaliseres med 4 %.

## Kommentarer til tomteområder (regulerte)

Det er fradelt ei tomt like sør for gården på andre siden av fylkesveien. Tomten har matrikelnummer 14/6 og er 1208,5 m<sup>2</sup>. Denne var i sin tid tiltenkt kårbolig. Tomten ligger i LNF-område, og det vil kreves dispensasjonssøknad for å bebygge eiendommen.  
Tomten er tillagt en skjønsmessig, nøktern verdi.

## Kommentarer til andeler i fellesanlegg (vei, vanningsanlegg o.l.)

1/3 eierandel i gårdssag som er intakt, og som kan benyttes. Saga er jevnlig i bruk for skjæring av mindre kvantum tømmer til eget bruk for personer som hører grenda til.  
Hver andel i saga settes til kr 100 000,-

# Verditakst for landbrukseiendom

## Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Fjøs	14/2	1970	1999	421	Kr. 4 450 000	5	3	Kr. 667 500
Garasje	14/2	Ukjent		80	Kr. 450 000	5	7	Kr. 157 500
Stabbur	14/2	Ukjent		11	Kr. 150 000	5	3	Kr. 22 500
Vognskjul på jordet	14/2	Ukjent		35	Kr. 175 000	3	6	Kr. 31 500
Redskapshus ovenfor veien	14/2	Ca 1980		310	Kr. 800 000	3	5	Kr. 120 000
Bilgarasje ovenfor veien	14/2	Ca 1990		92	Kr. 510 000	7	8	Kr. 285 600
Vedlager ovenfor veien	14/2			112	Kr. 225 000	7	7	Kr. 110 250
							<b>Total verdi</b>	<b>Kr. 1 394 850</b>

\* Verdiløs=0 ny=10 \*\* Unyttig=-10 full=10

### Beskrivelse av Fjøs

Fjøset består av et opprinnelig fôrlager 1 stk plansilo og ei høytørke, ett gårdsverksted, dyrerom, opprinnelig mjølkerom og gangarealer. Dyrerommet har støpte fundamenter m/spalteplank i binger og innredning i stål mot fôrbrett. Det er treskiller mellom bingene. Dyrerommet er på 162 m<sup>2</sup> og innredet for kjøttfe. Det er gjødselkjeller under hele dyrerommet med pumpekum ved siden av. Det ble revet golv av Ribodekke i 1999, og dette ble erstattet med spalteplank i 1999, når fjøset ble ombygd fra melkeproduksjon til kjøttfe.

Innredningen er fra den tiden.

Fundamentenes tilstand og betongkvalitet er ikke kontrollert utover det som synes utvendig og inne i selve fjøset. Klimatiske forhold i gjødselkjellere gir stor påkjenning, og det er viktig med jevnlig tilsyn.

I høytørka er det lagt golv av OSB trefiberplater. Siloen har ei flate på ca 60 m<sup>2</sup>, og en fyllkingshøyde opp til golvet i fjøset på ca 3 meter.

Vegger i bindingsverk m/stående kledning. Saltak med tekking av stålplater.

Sikringsskap med skrusikringer i det opprinnelige fjøskjøkkenet.

Driftsbygning virker å fremstå i bra forfatning uten at det er gjort noen tilstandsvurdering av bygget.

Det er smøregrav i verksted med noen setningsskader i golvet.



**Fjøs**

### Beskrivelse av Garasje

Fundamentert på støpt plate på mark i ca halve bygget og støpte søyler på øvrige. Deler av plata har satt seg(sunket noe).



## Verditakst for landbrukseiendom

Vegger i bindingsverk m/stående kledning.

Hjemmeproduserte takstoler m/tekking av bølgeblekk.

Garasje er innvendig kledd med panel på vegger og bølgeblekk i himling. Uthusdel m/lager og vedskjul har enkelt tregolv.  
2 stk store vippeporter.



**Garasje**

### Beskrivelse av Stabbur

Fundamentert på støpte vanger.

2.etg. Vegger i 3" lafteplank.

Åstak med torvtekking.

## Verditakst for landbrukseiendom



*Stabbur*

### Beskrivelse av Vognskjul på jordet

Fundamentert på punkter og natursteinsmur.  
Vegger i uisolert bindingsverk m/stående kledning.  
Saltak med tekking av stålplater.  
Bygget brukes til diverse lager.  
Arealet er målt på kart, og mindre avvik kan forekomme.

## Verditakst for landbrukseiendom



*Vognskjul*

### Beskrivelse av Redskapshus ovenfor veien

Fundamentert på steinpunkter og trekubber.  
Bygget består av en laftedel og ett stolpehus m/kreosotimpregnerte stolper og utvendig stående låvepanel.  
Laftedel har sperrer på åser, stolpehus har hjemmeproduserte takstoler. Taket er tekket m/bølgeblekk.  
Det er opplyst om egen vannpost ved redskaphuset som brukes til vann for beitedyr på jordet.

## Verditakst for landbrukseiendom



*Redkapshus, garasje og vedlager bak*

### Beskrivelse av Bilgarasje ovenfor veien

Fundamentert på støpt plate på mark og ringmur i systemblokk.  
Vegger i uisolert bindingsverk m/stående kledning.  
Takstoler med tekking av stålplater m/A-profil.  
2 stk leddporter i tre uten motorstyring og eldre ytterdør m/knust vindu.



*Bilgarasje*

### Beskrivelse av Vedlager ovenfor veien

Stolpekonstruksjon med krosotimpregnerte stolper m/avstivning.  
Hjemmeproduserte takstoler m/tekking av bølgeblekk.  
Leskur m/pulttak ved siden av.  
Hoveddelen er 75 m<sup>2</sup>  
Leskur ved siden av 37 m<sup>2</sup>.

# Verditakst for landbrukseiendom



*Vedlager*

## Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	6 400 000
	Verdireduksjon	50% - Kr.	3 200 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 200 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>3 200 000</b>

## Boligverdi

Byggeår	1969	Rehab. år	Første del av 80-tallet	
<b>Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen</b>				<b>Kr. 2 000 000</b>

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer 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 byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no).

# Verditakst for landbrukseiendom

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
	0	0	0	0		
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Sum alle bygninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

## Teknisk beskrivelse

## Bygg A: Våningshus

### Type drift , jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Det er ingen melkekvote til eiendommen.

## Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	101 daa	Kr. 5 000	Kr. 505 000
Skog	1 018 daa	Kr. 1 671	Kr. 1 701 078
Uproduktiv skog / utmark	0 daa	Kr. 0	Kr. 0
Jakt og fiske			Kr. 238 800
Andre verdier / rettigheter			Kr. 1 356 350
Driftsbygninger			Kr. 1 394 850
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 2 000 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
<b>Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.</b>			<b>Kr. 7 196 078</b>

### Kommentarer til verdivurderingen

Verditaksten gir en samlet vurdering, en beskrivelse og verdsetting av landbrukseiendommen (markedsverdi). Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i konsesjonsloven jfr § 9, og rundskriv fra landbruksdepartementet, M-3/2002 og M-1/2021.

Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m. i ovenstående oppstilling gjenspeiler undertegnedes oppfatning av eiendommens høyeste lovlig konsesjonspris.

# Verditakst for landbrukseiendom

## Markedsvurdering

### Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Landbrukseiendom hvor driften er avviklet, dette gjør eiendommens verdi som bosted vesentlig i dag. Dyrket mark leies ut med mutlig avtale i påvente av eventuelt salg.

Eiendommen har relativt bra skog- og utmarksressurser, og sammen med jaktretter gjør dette til et attraktivt sted for mange.

Driftsbygningen vurderes å være i brukbar stand, og krever trolig ikke så omfattende tiltak for å starte opp med sau, storfe eller lignende produksjon.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked. Erfaringsmessig for Fjellregionen ligger begrensningen i markedets betalingsvilje, ikke begrensninger med bakgrunn i konsesjonsloven.

### Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

# Kr. 4 100 000

### Sted og dato

Alvdal, 07.11.2023



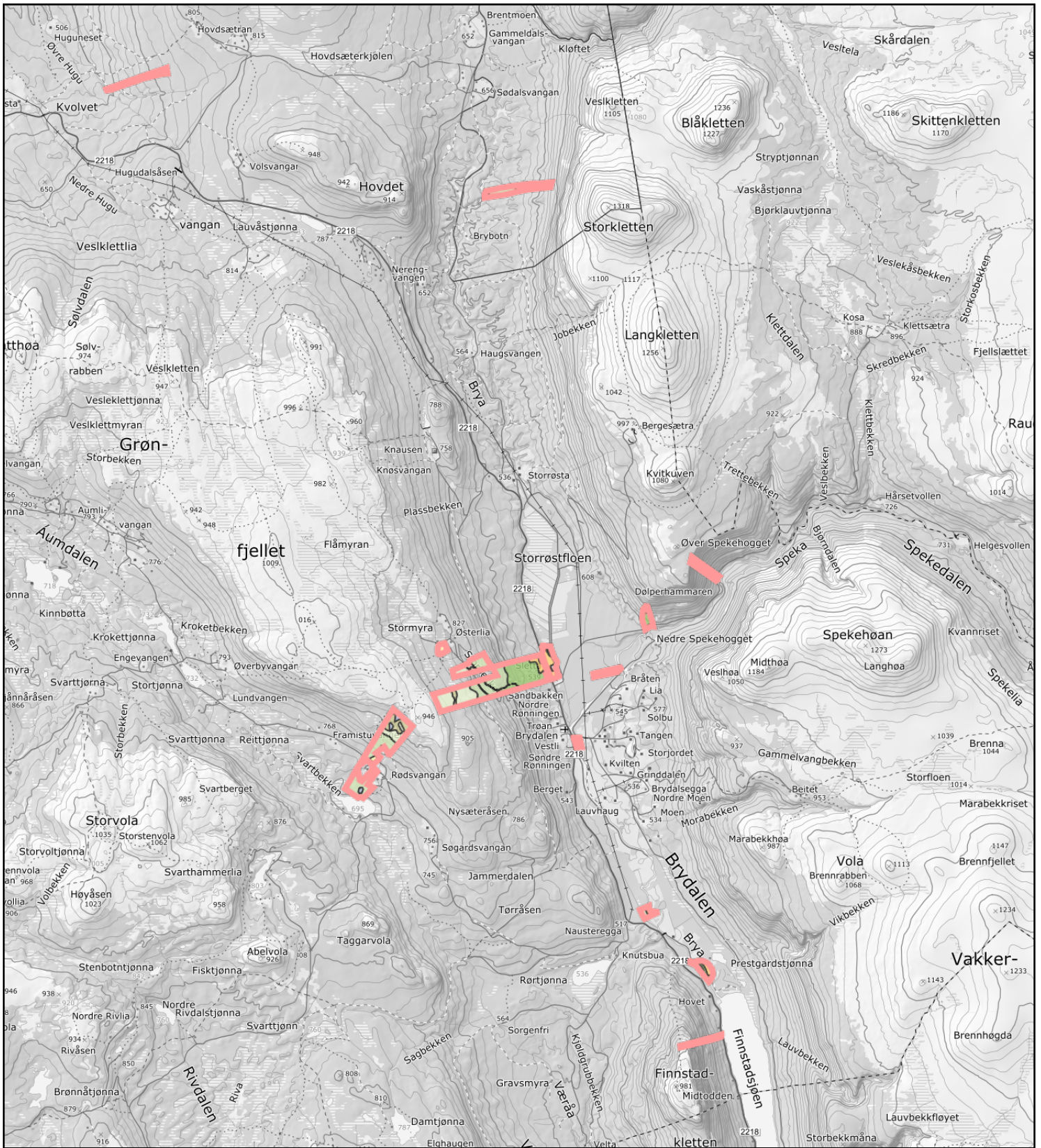
Jan Sagplass

## Vedlegg

### Beskrivelse av vedlegg

Vedlagt er følgende:

- Utskrift fra Gårdskart for eiendommen 14/2 m/flere uten Vestli.
- Utskrift fra Gårdskart for eiendommen 10/96, Østerlia setersameie.
- Bilder av eiendommens bygninger er inkludert i rapporten i tilknytning til bygningsbeskrivelse.
- Verdivurderinger av skog og utmark av Glommen - Mjøsen skog.
- Det er utarbeidet egen tilstandsrapport for våningshuset, og denne ligger vedlagt rapporten.



0 500 1500m  
 Målestokk 1: 75000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 03.11.2023 12:48  
 Eiendomsdata verifisert: 03.11.2023 12:14

GÅRDSKART 3427-44/27/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 44/27/0-130/8/0-21/9/0 m.fl.



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	101.0	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	25.2	126.2
	Skog av særst høy bonitet	0.0	
	Skog av høy bonitet	0.0	
	Skog av middels bonitet	293.3	
	Skog av lav bonitet	492.0	785.3
	Uproduktiv skog	285.9	
	Myr uten skog	15.2	
	Åpen jorddekt fastmark	71.3	
	Åpen grunnlendt fastmark	13.5	385.9
	Bebyggd, samf., vann, bre	15.0	
	Ikke kartlagt	0.0	15.0
	<b>Sum</b>	<b>1312.4</b>	<b>1312.4</b>

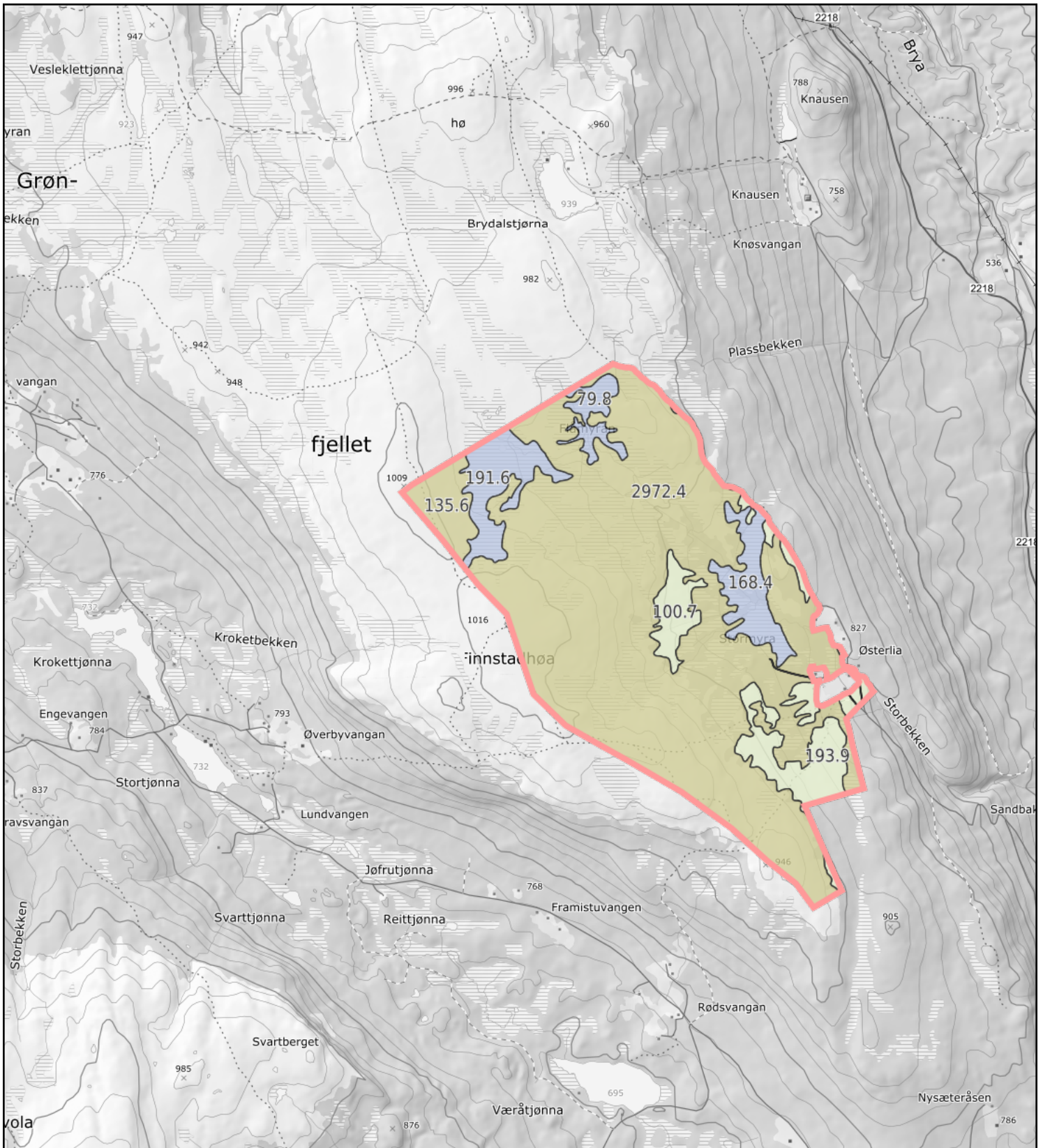
Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt





0 200 400 600m  
 Målestokk 1: 30000 ved A4 utskrift  
 Utskriftsdato: 06.11.2023 07:33  
 Eiendomsdata verifisert: 06.11.2023 07:32

GÅRDSKART 3427-10/96/0  
 Tilknyttede grunneiendommer:  
 10/96/0



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	0.0	
	Overflatedyrka jord	0.6	
	Innmarksbeite	0.1	0.7
	Skog av sær høy bonitet	0.0	
	Skog av høy bonitet	0.0	
	Skog av middels bonitet	0.0	
	Skog av lav bonitet	0.0	
	Uproduktiv skog	0.0	0.0
	Myr uten skog	384.6	
	Åpen jorddekt fastmark	439.8	
	Åpen grunnlendt fastmark	3108.0	
	Bebygd, samf., vann, bre	0.0	3932.4
	Ikke kartlagt	1.5	
	Ikke kartlagt	0.0	1.5
	Sum	3934.6	3934.6

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Glommen Mjøsen Skog

Meierigata 3.

2500 Tynset

Tynset, 31.05.2023

Trond Rusten

Solbuveien 95

2500 TYNSET

Verdiberegning av eiendom 14/2 i Tynset Kommune.

Eier: Rusten Morten, BRYDALSVEIEN 1558, 2500 TYNSET

Eiendommen består av to bruk er en kombinert jord- og skogeiendom med hovednummer 14/2 i Tynset kommune. Totalarealet på de aktuelle teigene med gnr./ bnr. 14/2 er **1827,3 dekar**. Av dette er **1018,8 dekar** produktivt. I tillegg er det 114,7 dekar produktivt og 27,3 uproduktivt på en teig i Tyllidalen (18/18) Skogbruksplandata herfra inngår i senere beregninger.

Det produktive arealet består av 406,4 dekar middels bonitet og 612,4 dekar lav bonitet NIBIO.

*Tabell 1 Arealfordeling for teigene NIBIO. Tall i dekar.*

Jord/ beite	Produktiv skog inkl. myr	Uproduktiv skog inkl. myr	Myr uten skog	Jorddekt Fastmark/ skrinn fastmark	Bebygd, samf., vann, bre	SUM
156,5	1133,5	529,5	39,1	86,4	24,3	1969,3

Skogbruksplandata benyttes.

Middels bonitet 779 dekar (58%) og 574 dekar (42%) lav bonitet. Totalt produktivet etter skogbruksplanen: 1353 dekar.

Det er beregnet et balansekvantum på ca. 315 kubikk u.b.

Skogen fordeler seg på 58 % middels bonitet og 42 % lav bonitet.

Det finnes skogbruksplan fra siste takst (2006/2007) for teigene og arealet er miljøsertifisert i henhold til PEFC.

Av den produktive skogen består dette i hovedsak av gran dominert skog og noe furu. Både som blandingsbestand, men og mere rene bestand. Både over og under vernskoggrensa. Uttak av tømmer den senere tid er ukjent, men skogbruksplan sammen med flybilder ser ut til å stemme bra. Det er ett bestand som skiller seg ut og det er bestand 19 i teig to. Om lag 50 daa er hogd her ser det ut til. 3% flyttes fra h.kl. 5 til h.kl 1.

Tabell 2. Hogstklassefordeling ut fra skogbruksplan og flybilder.

Hogstklasse		Fordeling %	m <sup>3</sup>
1	Snau mark	6	14
2	Ungskog	9	23
3	Yngre prod. Skog	16	921
4	Eldre prod. Skog	26	4758
5	Gammelskog	43	5270
SUM		<b>100</b>	<b>10 986</b>

Tabell 3. Treslagsfordeling.

74 %	Granskog
16 %	Furuskog
10 %	Lauvskog

Eiendommen har en hovedtyngde av gran en del furu og lauv. Skogen ligger over og under vernskoggrensa og er stort sett tilgjengelig. Teigene ligger hovedsakelig i Brydalen og Gammeldalen og eller noen spredt. Noen av deler av teigen her utfordrende terreng som er svært bratt. Noe av dette er ikke realiserbart uten en betydelig innsats v/ drift utover det vanlige. Det uproduktive delen er beskjeden med noen områder opp mot snaufjellet sør på Grønfjellet. Skogen har anslagsvis en 50/50 sagtømmer/ masseandel. Adkomst til teigene er relativt greie med skogsbilveinettet tross noen bratte partier. Noe traktorveier/ driftsveier finnes også i flere av teigene.

Verdiberegning skog.

Grunnlaget for verdiberegningen er å finne en «riktig» bruksverdi for ervervelse av eiendommen samlet. Ved eventuelt oppdeling måtte den enkelte teig vurderes.

Eiendommen er bebygd og er en «vanlig» landbrukseiendom. Jord og bebyggelse er ikke hensyntatt. Skogen på teig 18/18 i Tyllidalen er med ikke jakt.

Verdien vil baseres på potensialet for virkeproduksjon og jakt. Samt stående kubikkmasse. Teigene ligger innenfor flere grunneierlag.

Bruksverdiberegningen tar utgangspunkt i en kapitaliseringsrentefort på 4 %

Forutsetninger:

Tabell 4. Tømmerpriser. Høst 2023. Basispris skurtømmer.

Sortiment	Tømmerpris Kr/ m3	Andel
Skurtømmer Furu	615kr/ m3	8 %
Massevirke Furu	370kr/ m3	8 %
Skurtømmer Gran	681kr/ m3	37 %
<b>Massevirke Gran</b>	450kr/ m3	37 %
Massevirke Bjørk	455kr/ m3	10 %
<b>SUM</b>	<b>543kr/m3</b>	<b>100 %</b>

Det vil være aktuelt å følge opp noe foryngelse de nærmeste 30 årene ved eventuell avvirkning. Eventuelt noe til veivedlikehold. Samt en god del ungsogpleie i ungsogogen. Diverse skogkultur og

annet settes til 135 kr/ m3 – Dette skal dekke foryngelsestiltak og ungskogpleie samt noe veivedlikehold. Det må også utarbeides ny skogbruksplan og eller miljøregistrering om 1-3 år.

Driftspris settes til 190 kr/ m3 (ett snitt med noe tynning).

Tabell 5. Beregning av rotnetto.

Brutto avvirkning	543,00 kr / m3
-Driftskostnader	190,00 kr/ m3
-Skogkultur/ vei	135,00 kr/m3
-Skogbruksplan	2,00 kr/ m3
<b>= Rotnetto</b>	<b>216,00 kr/ m3</b>

Skogens bruksverdi 315 m3 (anslått tilvekst) \* 216 kr kapitalisert 4 % = 1 701 000 kr

Verdi på jakt settes til 4 kr/ daa.

Jaktinntekter: 1969 \* 4kr/ daa kapitalisert 4% = 196 900 kr

Tabell 6. Samlet verdi på teigen.

Verdi skog:	1 700 000kr
Verdi jakt:	197 000kr
<b>Sum:</b>	<b>1 897 000kr</b>

Skogen har en overvekt av gammelskog. Status på foryngelse etter siste takst er og uvis. Dette må tas med i beregningen av verdien for eiendommen. Det tas derfor hensyn til realiserbar kubikkmasse i hkl.5. 1500 m3 ses på umiddelbart realiserbart.

Potensialet for ytterligere virkesproduksjon og økning av det produktive arealet samt boniteten er relativt beskjeden da eiendommen framstår godt drevet, men illegges ingen verdi. At teig 71/86 ligger innenfor det kvartærgeologiske området gir heller ingen særlige negative konsekvenser for tradisjonell skogsdrift. Dette arealet må drives på vinterføre for å utelukke sporskader i terrenget.

Pris for skogen og jakta	1 897 000kr
Tillegg for slakteverdi skog	324 000kr
SUM for hele teigen	2 221 000kr
<b>BRUKSVERDI pr. dekar</b>	<b>1 128kr/ daa</b>

**Det er ikke foretatt befaring av eiendommen. Tallene fra skogen baseres på tilgjengelige SR-16 data fra NIBIO (trehøydekart), flybilder, gårdskart og gamle skogbruksplan data.**

Det fremkommer av regnestykket at bruksverdien er i noen grad er avhengig av forutsetningene en velger. Den bruksverdi som her er beregnet, kan dermed ikke oppfattes som noen udiskutabel rett pris for teigene.

Med Hilsen

Atle Kalbækken

Glommen Mjøsen Skog

Glommen Mjøsen Skog

Meierigata 3.

2500 Tynset

Tynset, 31.05.2023

Trond Rusten

Solbuveien 95

2500 TYNSET

Verdiberegning av to skogteiger i Tynset Kommune.

Eier: Rusten Morten, BRYDALSVEIEN 1558, 2500 TYNSET

Teigene er en ren skogeiendom med hovednummer 70/12 i Tynset kommune. Totalarealet på de aktuelle teigene med gnr./ bnr. 70/12 og 71/86 er **852 dekar**.

Det produktive arealet består av 680,7 dekar middels bonitet og 146,5 dekar lav bonitet.

Tabell 1 Arealfordeling for teigene. Tall i dekar.

Produktiv skog inkl. myr	Uproduktiv skog inkl. myr	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Bebygd, samf., vann, bre	SUM
827,2	13,0	0,5	6,0	3,6	852

Det er beregnet et balansekvantum på ca. 180 kubikk u.b.

Skogen fordeler seg på 82 % middels bonitet og 18 % lav bonitet.

Det finnes skogbruksplan fra siste takst (2006/2007) for teigene og arealet er miljøsertifisert i henhold til **PEFC**.

Av den produktive skogen består dette i hovedsak av blanding mellom gran og furu. Alt under vernskoggrensa. Uttak av tømmer den senere tid er ukjent, men skogbruksplan sammen med flybilder ser ut til å stemme bra.

Tabell 2. Hogstklassefordeling ut hovedtall, flybilder og trehøydekart.

Hogstklasse		Fordeling %	m <sup>3</sup>
1	Snau mark	21	0
2	Ungskog	28	0
3	Yngre prod. Skog	34	1700
4	Eldre prod. Skog	0	0
5	Gammelskog	18	2300
SUM		<b>100</b>	<b>4000</b>

Tabell 3. Treslagsfordeling.

49%	Granskog
49%	Furuskog
2%	Lauvskog

Eiendommen består av omtrent 50/50 med gran og furu. All skogen ligger under vernskoggrensa og er tilgjengelig. Teigene ligger i Gammeldalen med grei veidekning og ok driftsforhold. Det uproduktive delen er beskjeden. Skogen har anslagsvis en 60/40 sagtømmer/ masseandel. Adkomst til teigene er relativt greie med skogsbilveiene i daldunnen og noe traktorveier/ driftsveier.

Verdiberegning skog.

Grunnlaget for verdiberegningen er å finne en «riktig» bruksverdi for ervervelse av teigene som et tilleggsareal til eksisterende landbruks eiendom i drift.

Ingen bebyggelse på noen av teigene og dette er rene skogteiger.

Verdien vil baseres på potensialet for virkeproduksjon og jakt. Samt stående kubikkmasse. Teigene ligger innenfor samme grunneierlag.

Bruksverdiberegningen tar utgangspunkt i en kapitaliseringsrentefort på 4 %

Forutsetninger:

Tabell 4. Tømmerpriser. Vår 2021. Basispris skurtømmer furu.

Sortiment	Tømmerpris Kr/ m3	Andel
Skurtømmer Furu	575kr/ m3	29 %
Massevirke Furu	335kr/ m3	20 %
Skurtømmer Gran	641kr/ m3	29 %
<b>Massevirke Gran</b>	405kr/ m3	20 %
Massevirke Bjørk	420kr/ m3	2 %
<b>SUM</b>	<b>509kr/m3</b>	<b>100 %</b>

Det vil være aktuelt å følge opp noe foryngelse de nærmeste 30 årene ved eventuell avvirkning. Eventuelt noe til veivedlikehold. Samt en god del ungskogpleie i ungskogen. Diverse skogkultur og annet settes til 110 kr/ m3 – Dette skal dekke foryngelsestiltak og ungskogpleie samt noe veivedlikehold. Det må hogs utarbeides ny skogbruksplan og eller miljøregistrering om 1-3 år.

Driftspris settes til 190 kr/ m3 (ett snitt med noe tynning).

Tabell 5. Beregning av rotnetto.

Brutto avvirkning	509,00 kr / m3
-Driftskostnader	190,00 kr/ m3
-Skogkultur/ vei	110,00 kr/m3
-Skogbruksplan	2,00 kr/ m3
<b>= Rotnetto</b>	<b>207,00 kr/ m3</b>

Skogens bruksverdi 180 m3 (anslått tilvekst) \* 207 kr kapitalisert 4 % = 931 500 kr

Verdi på jakt settes til 4 kr/ daa.

Jaktinstinkter:  $852 * 4\text{kr/ daa kapitalisert } 4\% = 85\ 200\ \text{kr}$

Tabell 6. Samlet verdi på teigen.

Verdi skog:	931 500kr
Verdi jakt:	85 200kr
<b>Sum:</b>	<b>1 016 700kr</b>

Skogen har ingen utpreget overvekt av gammelskog. Status på foryngelse etter siste takst er og uviss. Dette må tas med i beregningen av verdien for eiendommen. Dettas derfor ikke hensyn til realiserbar kubikkmasse i hkl.5.

Potensialet for ytterligere virkesproduksjon og økning av det produktive arealet samt boniteten er relativt beskjeden da eiendommen framstår godt drevet, men illegges ingen verdi. At teig 71/86 ligger innenfor det kvartærgeologiske området gir heller ingen særlige negative konsekvenser for tradisjonell skogsdrift. Dette arealet må drives på vinterføre for å utelukke sporskader i terrenget.

Pris for skogen og jakta	1 016 000kr
Tillegg for slakteverdi skog	0kr
SUM for hele teigen	1 016 000kr
<b>BRUKSVERDI pr. dekar</b>	<b>1 190 kr/ daa</b>

**Det er ikke foretatt befaring av eiendommen. Tallene fra skogen baseres på tilgjengelige SR-16 data fra NIBIO (trehøydekart), flybilder, gårdskart og gamle skogbruksplan data.**

Det fremkommer av regnestykket at bruksverdien er i noen grad er avhengig av forutsetningene en velger. Den bruksverdi som her er beregnet, kan dermed ikke oppfattes som noen udiskutabel rett pris for teigene.

Med Hilsen

Atle Kalbækken

Glommen Mjøsen Skog

# Tilstandsrapport

📍 Brydalsveien 1558, 2500 TYNSET

📖 TYNSET kommune

# gnr. 14, bnr. 2

Areal (BRA): Enebolig 274 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 01.11.2023

Rapportdato: 07.11.2023

Oppdragsnr.: 19946-1301

Referansenummer: YA1242

Autorisert foretak: Alvdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sagplass



  
ALVDAL  
TAKST AS  
MOANVEIEN 91  
2560 ALVDAL

Medlem av  
  
Norsk takst



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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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.

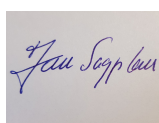
## Alvdal Takst AS

Alvdal Takst AS ble etablert i 2009 etter å ha vært drevet som enkeltmannsforetak siden 2007. Siden 2009 har firmaet bestått av takstmann Jan Sagplass og kona Tove Skaret, som er fast kontormedarbeider. Vi var tidligere medlem i Nito Takst, nå Norsk Takst. Alvdal Takst AS besitter alle godkjenninger for taksering av fast eiendom, og dette omfatter verditakst for bolig, hytter, landbruks- og næringseiendommer, i tillegg til tilstandsrapportering av boliger og hytter etter den nye forskriften 3600:2018 som trådte i kraft fra 01.01.2022. Vi tilbyr også skade- og reklamasjonstakster, og vi er jevnlig brukt som sakkyndig meddommer i retten.

Siden 2011 har Jan Sagplass vært delansvarlig for utdanning av landbrukstakstmenn, både i tidligere Nito Takst, senere Norsk Takst, og er en av foreleserne på disse kursene.



### Rapportansvarlig



Jan Sagplass  
Uavhengig Takstingeniør  
jan.sagplass@alvdal-takst.no  
951 87 502



ALVDAL  
TAKST AS  
MOANVEIEN 91  
2560 ALVDAL

# 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

Våningshus med sokkeletasje som ble oppført i 1969 og påbygd i første halvdel av 1980-tallet. Boligen fremstår i all hovedsak som original fra byggeår, unntaket er badet som ble rehabilitert for 20 år siden, og et bad/toalett i underetasjen som ble pålagt flis på betongen i samme tidsrom. Badet som er passert 20 år må også påregnes rehabilitering i nær fremtid. Slik sett anses boligen å stå for full rehabilitering nå. Dette med unntak av etterisolering av himlingen som er utført i nyere tid med innblåst Isofiber. Ellers vil det være behov for oppgradering av våtrom, kjøkken, dører/vinduer og generell fornying av overflater. Etterisolering av bygningens yttervegger vil og være et fornuftig tiltak i forbindelse med oppgraderingen.

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig	<a href="#">Gå til side</a>		
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	141	141	0
Kjeller	133	118	15
<b>Sum</b>	<b>274</b>	<b>259</b>	<b>15</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Teknisk verdi bygninger 3 200 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

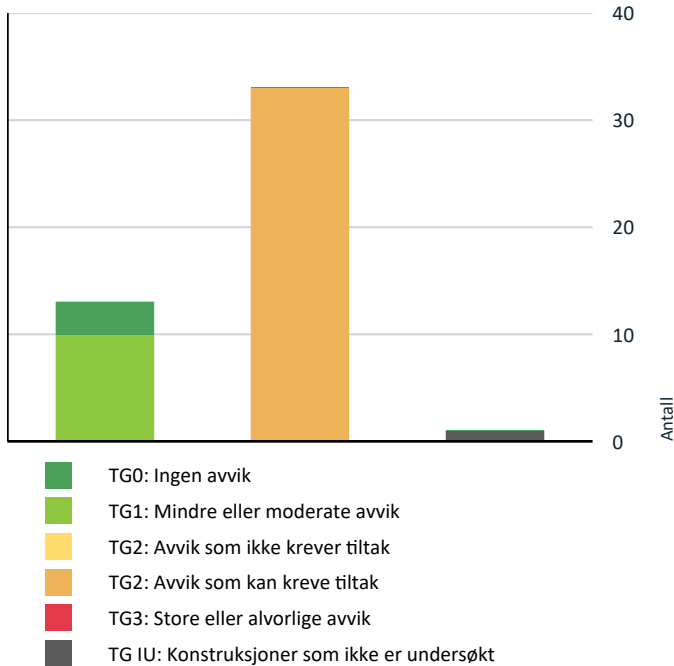
### Enebolig

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

Tegninger av bygningen er fremlagt i forbindelse med oppdraget. Disse er stemplet av Statens landbruksbank. Det er noen endringer i planløsningen fra originaltegning, men endringer anses å ikke endre bruken av underetasjen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

På befaringen er målinger utført med:

Leica Lino L2 krysslaser.

Leica Disto avstandsmåler.

Protimeter MMS/MMS2 fuktmåler.

Det presiseres at det bare er boligen som er gjenstand for grundig gjennomgang, øvrige bygg som uthus o.l., er kun beskrevet ut fra en enkel, visuell gjennomgang.

Rapporten er utarbeidet for våningshuset som et tillegg til landbrukstakst etter befaring den 01.11.2023, og må ses i sammenheng med den rapporten.

Det er kun våningshuset som er vurdert i rapporten, øvrige bebyggelse er gitt en enkel beskrivelse i landbrukstaksten.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

For stålplater over 25 år så er mer enn ½-parten av forventet levetid brukt. Taket er ikke utstyrt med undertak under stålplatene.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Et nedløp som er ført til oppstikk er falt ut og, ved verandaen mangler nedløp.



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke undertak under stålplater.



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Flere vinduer med løs/manglende kitt.



##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist andre avvik:

For eldre dører fra byggeår er mye av forventet levetid brukt, og utskifting må påregnes.



##### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.

Rekkverk er på 91 cm. Dagens krav er at høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.



##### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del bruksslitasje på golv og vegger.  
Det er bulkete belegg i kjellergangen.

## ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Peisovnen i kjøkkenet nede har stålplater på veggen som skal ivareta funksjonen som brannmur. Disse er ikke typegodkjent for slik bruk.

## ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Det er påvist andre avvik:

Det er brukt plast bak veggkledning i utlektet vegg.  
Plast bak kledning under terrengnivå er ikke anbefalt.

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

Det er påvist andre avvik:  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gelender mot vegg er avsluttet for tidlig, og går ikke helt ned.

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

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

Noe bruksslitasje, og noen tar i karmen.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Belegg er ikke festet under sluk.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Vinylbelegget er ikke festet under klemring i sluket, og har sprukket opp rundt sluket.

## ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er målt fall fra gulvet ved døra og bort til badekaret, men eksakt fall lar seg ikke måle uten at badekaret fjernes.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badekaret er plassert midt over sluket, og må flyttes ved rengjøring/kontroll av denne.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist noe avskalling og svellskader nederst på skapfronter.

## ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.  
Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som forventes i et kjøkken.  
Vanntilførsel var frakoblet ved befaringen, og kjøkkenet er ikke i bruk.

## ! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenviftens alder tilsier at forventet levetid er brukt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.  
Det er påvist andre avvik:  
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Det registreres bruksslitasje på innredningen og slitte golv.

## ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Kjøkkenviftens alder tilsier at forventet levetid er brukt.

## ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom m/dusj > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

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

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

For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

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

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

Toalett m/dusj har kun ventilasjon via klaffventil.

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

Det er påvist andre avvik:

Sentralfyr er defekt og ikke i bruk. For at denne skal benyttes kreves rehabilitering av kjelen og ombygging til biobrensel. Fra 01.01.2020 er det forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av boliger, og dette krever ombygging av eksisterende oljekjeler eller kaminer. Alternativt må slike ildsteder byttes mot andre løsninger.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Goudron smøremembran har ingen effekt med tanke på å hindre fuktgjennomtrengning nå.

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

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er sprekke i ene murvengen v/sokkel i gavl utover. Dette er utenfor selve boligen og anses å ikke påvirke fundamenteringen.

Det registreres en del riss i pusset overflate på vegger i fyrrømmet, uten at årsaken er påvist.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

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

Det opplyses at avløpet tettes ved bruk av feil toalett-papir. For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Det er påvist andre avvik:

Årlig tømming av septikanlegg er indikasjon på avvik fra forskriften. Normalt intervall er hvert andre år.

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

Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Alle nedgravde oljetanker som ikke er i bruk skal etter hovedregelen tømmes og graves opp. Noen ganger kan kommunen gi tillatelse til at tanken rengjøres og fylles med masse istedenfor å graves opp. Dette i tilfeller der det er svært krevende eller medfører store ekstrautgifter å fjerne tanken.

Oljebrenner er defekt, og vil uansett måtte erstattes med godkjent brenner for bioolje.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1969

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget fremstår tilnærmet originalt med unntak av badet som er fra 2002. Bygget har noe vedlikeholds- og moderniseringsbehov.

### Tilbygg / modernisering

År	Tilbygg	Tilbygg.
1982	Tilbygg	Tilbygg.
2002	Modernisering	Restaurering og utvidelse av nytt bad. Nytt vindu på lite soverom. Etterisolering av himling. Nytt strømintak m/overspenningsvern.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget via dronefoto og fra bakken. Det er ikke undertak.

### Vurdering av avvik:

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

For stålplater over 25 år så er mer enn 1/2-parten av forventet levetid brukt. Taket er ikke utstyrt med undertak under stålplatene.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Ingen tiltak anses nødvendig, da det ikke er symptomer på at løsningen ikke virker tilfredsstillende. Ved senere arbeider på taket anbefales det at taket etableres med undertak.

### Nedløp og beslag

TG 2

Det er eldre renner og nedløp i sort stål. Taknedløp er ført ned til røroppstikk fra grunnen og med avkast ut på terrenget.



Mangler nedløp, kun avkast fra renne.



Nedløp glidd ut av oppstikk.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Et nedløp som er ført til oppstikk er falt ut og, ved verandaen mangler nedløp.

### Veggkonstruksjon

TG 1

Vegger i bindingsverk m/stående kledning og plass til 100 mm isolasjon. Normalt vedlikeholds behov.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Hjemmeproduerte takstoler. Opplyst etterisolert med innblåst isolasjon ca 2003.

Det er adkomst via luke i gesimsen på luftebalkongen i gavl.



# Tilstandsrapport



Hjemmeproduserte takstoler og flat himling med isofiber.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke undertak under stålplater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved rehabilitering av taket på et senere tidspunkt, anbefales det at undertak etableres.

## Vinduer

TG 2

Variable vinduer, noen koblede og noen 2-lags vinduer. Vinduer er fra respektive byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Flere vinduer med løs/manglende kitt.

## Konsekvens/tiltak

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

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

## Dører

TG 2

Ytterdører m/enkelt vindu i begge etasjer. Tett, doble tredører til fyrrom.  
Terrassedør m/2-lags vindu, fra 1981 i gang.  
Dobbel terrassedør m/enkelt glass i stue.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist andre avvik:

For eldre dører fra byggeår er mye av forventet levetid brukt, og utskifting må påregnes.

Utskifting av eldre dører vil gi langt mindre varmetap.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Overbygd luftebalkong i gavl utover.

Veranda m/overbygg oppover, med utgang fra stue. Fundamentert på søyler.

## Vurdering av avvik:

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

Rekkverk tilfredsstillende ikke dagens krav.

Rekkverk er på 91 cm. Dagens krav er at høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.

Rekkverk må lages høyere for å tilfredsstillende dagens krav, men vurderes å ikke utgjøre noen stor risiko.

## Utvendige trapper

TG 1

Tretrapp ved veranda og trapp ved inngang.



Trapp ved hovedinngangen.



Trapp til veranda.

## INNENDIG

## Overflater

TG 2

Golv: Malt/lakkerte tregolv, beleg, laminat og betong.

Vegger: Malt panel, malte plater, malt strie, brystpanel og malt mur.

Himling: Takess, malt gips og malt panel.

# Tilstandsrapport



Bulker på belegget i kjellergangen.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er en del bruksslitasje på golv og vegger.

Det er bulkete belegget i kjellergangen.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må påregnes oppgradering.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

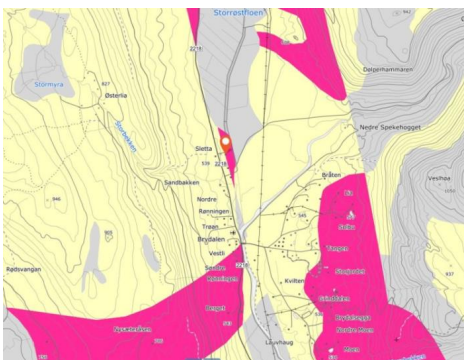
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Golvplanet er kontrollert med laser på tilfeldige steder i de fleste rom, og disse er tilnærmet uten avvik. Det kan likevel være lokale avvik som ikke er avdekket ved kontrollen.

## Radon

TG 2

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



Radonkart over området. Eiendommen er merket med rød markør midt i bildet.

## 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 "høy" eller "særlig høy" aktsomhetsgrad

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dette for å kartlegge situasjonen, og iverksett nødvendige tiltak for å ivareta innemiljøet i boligen.

## Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har teglsteinspipe med luftepipe og sotluke i kjeller i den opprinnelige delen, Jøtul 4 i kjøkkenet i underetasjen, og peisovn i stua oppe.



Sotluke i lagerrom uten ildfast plate på belegget.



Jøtul 4 for nær veggen uten godkjent brannmursplate.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Peisovnen i kjøkkenet nede har stålplater på veggen som skal ivareta funksjonen som brannmur. Disse er ikke typegodkjent for slik bruk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Veggen som er nærmere enn 60 cm fra ovnen må beskyttes med godkjent brannmursplate.

## Pipe og ildsted - 2

TG 1

Dobbeltløpet Lecapipe med sotluke i fyrrom.

Peis og peisovn i stue i underetasje. I tillegg var den gamle fyrkjelen koblet til det ene løpet.

# Tilstandsrapport



Peis og peisovn i stua nede.



Sotluker i fyrrom.

## Rom Under Terreng

! TG 2

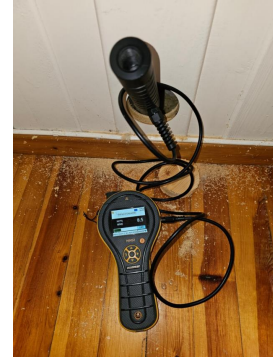
Golv: Furugolv, belegg og betong.

Vegger: Plater, panel og betong.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,5%, hvilket anses å være helt tørt.



Målt 11 % fukt i tilfarergolvet.



Målt 8,5 % i svill bak veggpanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er brukt plast bak veggkledning i utlekket vegg. Plast bak kledning under terrengnivå er ikke anbefalt.

### 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.

Så lenge man følger isolasjonsprinsippene med minst halvparten av isolasjonen utvendig, er det ikke nødvendig å montere dampsperre i tørre rom. Hvis det er nødvendig å tette mot radon, kan man montere radonmembran innvendig i hele veggens høyde uavhengig av høyden for tilbakefylling. Radonmembranen, som også vil fungere som dampsperre, må monteres mellom betong- eller murveggen og innvendig isolasjon, ikke mellom isolasjon og innvendig kledning.

## Innvendige trapper

! TG 2

Rett tretrapp til underetasje.



Trapp til underetasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Gelender mot vegg er avsluttet for tidlig, og går ikke helt ned.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
  - Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Montere gelender mot veggen helt ned vil øke sikkerheten i trappen.

## Innvendige dører

TG 2

Innvendig gamle, malte fyllingsdører og finérdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
  - Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Noe bruksslitasje, og noen tar i karmen.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det vil være naturlig med utskifting av innvendige dører i forbindelse med eventuell modernisering av boligens overflater.

## VÅTROM

### KJELLER > VASKEROM

#### Generell

Byggeforskrift fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Vinylbelegg på golv, malt panel/betong på vegger og malt panel i himling.  
Inneholder opplegg for vaskemaskin.



Rommets forventede levetid er oppbrukt.



### KJELLER > VASKEROM

#### Overflater vegger og himling

TG 1

Malt panel/betongvegger og malt panel i himling.

### KJELLER > VASKEROM

#### Overflater Gulv

TG 2

Vinylbelegg på golvet med ca 25 mm fall til sluk.



Belegget har sprekker, avskalling av maling.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Belegg er ikke festet under sluk.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Vinylbelegget må påregnes utskifting.

### KJELLER > VASKEROM

#### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er eldre soilsluk.



Soilsluk med sprukket belegg som er løst rundt denne.

### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Vinylbelegget er ikke festet under klemring i sluket, og har sprukket opp rundt sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinylbelegg og sluk må påregnes utskifting.

## KJELLER > VASKEROM

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > VASKEROM

### Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon via klaffventil på vegg og takventil.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at mekanisk ventilasjon etableres i rommet, og at det er samsvar mellom tilluft og avtrekk.

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vegger er av mur/betong i aktuelle områder.

## ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Fliser m/varmekabler på golv, fliser på vegger og Takess i himling. Inneholder dobbel servant, 2 stk overskap, speil m/lys, golvstående toalett og hjørnebadekar m/bobler.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

## ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger og Takess i himling.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

## ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

TG 2

Fliser med varmekabler på golv. Fall mot sluk lar seg ikke måle på enkelt vis, da sluket befinner seg langt inne under badekaret. Målt fra terskel bort til badekaret er det indikasjoner på at golvet er bygget med fall.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er målt fall fra golvet ved døra og bort til badekaret, men eksakt fall lar seg ikke måle uten at badekaret fjernes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badekar må demonteres for å kontrollere fall til sluk.

## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk er under badekar og ikke kontrollert.



Sluk under badekar med direkte avløp fra karet.

Årstall: 2003

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Badekaret er plassert midt over sluket, og må flyttes ved rengjøring/kontroll av denne.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

## ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Inneholder dobbel servant, 2 stk overskap, speil m/lys, golvstående toalett og hjørnebadekar m/bobler.

# Tilstandsrapport



Svellskader nederst på skapfronter.

**Årstall:** 2003      **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist noe avskalling og svellskader nederst på skapfronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningen påregnes ny ved rehabilitering av badet.

### ETASJE > BAD

#### Ventilasjon

! TG 2

Det er mekanisk avtrekk via elektrisk veggvitte.

**Årstall:** 2003      **Kilde:** Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### ETASJE > BAD

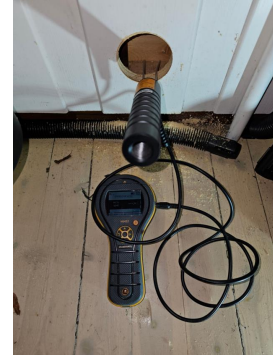
#### Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt fra vindfang uten å påvise unormale forhold i tilstøtende rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 8 %, da måler ikke registrerer verdier som er lavere enn det.



Det er ikke påvist misfarging eller andre symptomer inne i veggen.



Fuktmåling uten avvik.

**Årstall:** 2003      **Kilde:** Eier

## KJØKKEN

### KJELLER > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

! TG 2

Eldre kjøkkenbenk m/glatte fronter, helt beslag m/kum og utslagsvask i underetasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som forventes i et kjøkken.

Vanntilførsel var frakoblet ved befaringen, og kjøkkenet er ikke i bruk.

Kjøkkenet må påregnes oppgradering - modernisering.

### KJELLER > KJØKKEN

#### Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenviftens alder tilsier at forventet levetid er brukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilatoren må påregnes utskifting.

### ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

! TG 2

Eldre innredning med glatte fronter, laminat benkeplate m/helt beslag, opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Det registreres bruksslitasje på innredningen og slitte golv.

## Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet må påregnes oppgradering - modernisering.

## ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkenviftens alder tilsier at forventet levetid er brukt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenviften må byttes ved oppgradering av kjøkkenet.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM M/DUSJ

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Fliser på golv, malt panel/murvegger og malt panel i himling. Inneholder servant, toalett og dusj. Ventilasjon via klaffventil. Gammel soilsluk med 36 mm fall fra terskel til sluk. Fliser ble pålagt betonggolv for ca 20 år siden. Hulltaking ikke mulig grunnet murvegger. Rommet har enkel standard.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales at mekanisk ventilasjon etableres i rommet, og at det er samsvar mellom tilluft og avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 2

Inntak med stoppekran i vaskerommet. Det er også stoppekran i fjøset. Alternativ vannforsyning som ikke er i bruk har trykkpumpe i vaskerommet. Opplegg i kobber- og jernrør.



Stoppekran i kjeller, og alternativ vannforsyning med pumpe.

### Vurdering av avvik:

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

For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

### 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.

### Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

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

For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

### 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.

### Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon via spalteventiler og veggventiler. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Toalett m/dusj har kun ventilasjon via klaffventil.

### Konsekvens/tiltak

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

I våtrom og tilsvarende anbefales det mekanisk avtrekk, og at det er samsvar mellom avtrekk og tilluft.

# Tilstandsrapport

## Varmesentral

TG 1

Mitsubishi luft-luft varmepumpe med viftedel i kjellerstue.

Årstall: 2019 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Varmtvannstank

TG 1

242 I OSO bereder i fyrrommet. Berederen er koblet til strømmettet med fast tilkobling og egen bryter.



Ny bereder 2020 med egen bryter.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vannbåren varme

TG 2

Eldre sentralvarme med oljebrenner i fyrrommet i underetasjen. Det er lagt opp til vannbåren fordeling til radiatorer, og det er lagt egen sløyfe til verkstedet i driftsbygningen. Brenneren er defekt, og anlegget er ikke i bruk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sentralfyr er defekt og ikke i bruk. For at denne skal benyttes kreves rehabilitering av kjelen og ombygging til biobrensel. Fra 01.01.2020 er det forbud mot bruk av mineralolje til oppvarming av boliger, og dette krever ombygging av eksisterende oljekjeler eller kaminer. Alternativt må slike ildsteder byttes mot andre løsninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør vurderes alternativ energikilde som kan nyttiggjøre installasjonen med radiatorer m.m. Dette kan være luft-vann varmepumpe, vedfyring, eller bergvarmepumpe.

## Elektrisk anlegg

TG 1

*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 m/måler for automatisk avlesning i skap i vf. Skrusikringer, automatsikringer for 3 kurser. Fordeling til driftsbygning m/63 Ampere hovedbryter.

Åpen installasjon.

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) **2018 Nytt hovedinntak og overspenningsvern i 2003, opplyst av eier. Det er gjort tiltak ved det elektriske anlegget i 2018, og dette er dokumentert med samsvarserklæring i boligmappa.no**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja All hovedinstallasjon er gjort av godkjent installatør. Noe utskiftning av lamper er i ettertid utført av eier.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Nytt hovedinntak og overspenningsvern, nye utelys og varmepumpe 2003. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice AS og Østa Elektro AS. Siste dokumenterte arbeid er utført av Østa, og samsvarserklæring og sluttkontroll er lagt inn i boligmappa.no i 2018.**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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 Opplyst av eier.**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei Opplyst av eieren.**
7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Opplyst av eieren.**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**



# Tilstandsrapport

## 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?  
**Nei**

**Undertegnede har ikke avdekket avvik ved den elektriske installasjonen. Undertegnede har ikke kompetanse på elektriske anlegg, og det er kun åpenbart synlige feil eller mangler som kan kommenteres. Kursfortegnelse er på grunn av tilleggsinstallasjoner noe uoversiktlig, men ser ut til å stemme med faktiske forhold.**

## Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarslere i tilnærmet alle rom som er koblet til gårdens Elotec brannvarslingsanlegg med deteksjon i gårdens bygninger som har strøm. 2 stk 6 kg pulverapparat, ett er dokumentert kontrollert i 2016, og ett kjøpt nytt i 2016.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Skum- eller vannslokkere skal være på minst 9 liter, og være merket A eller AB-merking. Hvis en har pulverapparat som eneste slokkeutstyr i en bolig er eneste krav at dette må være på minst 6 kilo. Dette forutsetter at brannslokker ikke er mer enn 10 år.**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. En må ha minst en røykvarslere i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

### Drenering

TG 2

Boligens alder tilsier at det ikke finnes drenering. Det er indikasjoner på at utvendig mur er smurt med Goudron smøremembran under byggingen.

### Vurdering av avvik:

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

Goudron smøremembran har ingen effekt med tanke på å hindre fuktgjennomtrengning nå.

### Konsekvens/tiltak

- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Undersøkelser viser ikke unormalt høye fuktverdier i fundamenter nå, men dette kan endres over tid. Overflatesøk på betongen med indikator viser likevel at det er noe fukt på enkelte partier, og dette bekreftes av maling som flasser av nede ved golvet. Manglende grunnmursplast øker risikoen for at ting over tid kan endres. For å lage en konstruksjon som er sikker må det graves rundt boligen, og etableres grunnmursplast på muren.

Mange gamle kjellere egner seg ikke som boligrom. Fram til rundt 1970 ble de fleste kjellere bygd uten nevneverdig fuksikring eller isolasjon, og var kun egnet som grovlager. Selv med utvendige fuksikringstiltak kan gamle fundamenter fortsatt stå i kontakt med fuktig byggegrunn. Fundamenter uten drenerende og kapillærbrytende underlag er vanskelige å utbedre.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Det ser ut til at det er helstøpt grunnmur i opprinnelig del, og systemblokk i tilbygget fra 80-tallet.



Sprekk i murvange under veranda.



Sprekk sett forfra.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er sprekke i ene murvengen v/sokkel i gavli utover. Dette er utenfor selve boligen og anses å ikke påvirke fundamenteringen.

Det registreres en del riss i pusset overflate på vegger i fyrrømmet, uten at årsaken er påvist.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring kan gjøres. Når det gjelder riss i overflaten på puss i fyrrømmet, så kan årsaken til dette være tørt og varmt klima.

Det kan også skyldes mindre jordpress utenfra.

## Terrengforhold

TG 0

Boligen ligger på flat tomt ute på pynten med hellende terreng rundt. Forskriftenes krav om fallforhold ved grunnmur slik at vann ledes fra bygningen, vurderes som tilfredsstillende ivarettatt.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast fra 1969. Utbedret tidlig 1980-tallet, ingen problemer etter det. Nye rør fra husvegg til kum, ca 2010.

Det er opplyst om slamavskiller med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) fra 1969. Det er privat grunnboret brønn.

Vann går via fjøset og videre til bolig. Det er ikke tatt vannprøver etter 1999.

Årstall: 1969

Kilde: Eier

## Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Det opplyses at avløpet tettes ved bruk av feil toalett-papir. For rør over 25 år anses halvparten av forventet levetid å være oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

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

Alder på vann- og avløpsledninger tilsier at rehabilitering/utskifting er påregnelig.

## Septiktank

TG 2

Septiktank i glassfiber fra tidlig 1980-tallet. Nytt avløp går via den gamle kummen.

Avløpet ble utbedret etter pålegg for 10 år siden. Tømming hvert år.

## Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist andre avvik:

Årlig tømming av septikanlegg er indikasjon på avvik fra forskriften. Normalt intervall er hvert andre 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.

## Oljetank

TG 2

Oljetank i glassfiber ved bolighus. Tanken er tom for olje, men intakt. Eier opplyser at han har undersøkt, og at det ikke er pålegg om fjerning. Tank kan benyttes til lagring av bioolje dersom fyren bygges om til dette.

## Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Alle nedgravde oljetanker som ikke er i bruk skal etter hovedregelen tømmes og graves opp. Noen ganger kan kommunen gi tillatelse til at tanken rengjøres og fylles med masse istedenfor å graves opp. Dette i tilfeller der det er svært krevende eller medfører store ekstraavgifter å fjerne tanken.

Oljebrenner er defekt, og vil uansett måtte erstattes med godkjent brenner for bioolje.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales på generelt grunnlag at tanken fjernes, og at sentralvarmeanlegget bygges om til alternativ energikilde.

# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 200 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

# 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. Aralet 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

## Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

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 /Åpent areal	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, brytning, 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.

## 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 bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, 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 bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig 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 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>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	141	141	0	Vindfang , Gang , Kjøkken , Stue , Kontor , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad , Gang 2	
Kjeller	133	118	15	Gang /fyrrom, Stue /gang, Toalettrom m/dusj , Vaskerom , Gang 2, Vindfang , Kjøkken , Soverom , Soverom 2	Lagerrom , Lagerrom 2, Lagerrom 3
<b>Sum</b>	<b>274</b>	<b>259</b>	<b>15</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Ekstern bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Etasje	141			141			
Kjeller	133			133			
<b>SUM</b>	<b>274</b>						
<b>SUM BRA</b>	<b>274</b>						

## Kommentar

Arealet er målt ved befaringen. Det er ikke tatt hensyn til åpent areal, og veranda og balkong er ikke målt opp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger av bygningen er fremlagt i forbindelse med oppdraget. Disse er stemplet av Statens landbruksbank. Det er noen endringer i planløsningen fra originaltegning, men endringer anses å ikke endre bruken av underetasjen.

### 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:* Det er ikke påvist avvik i nevnte forhold.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.11.2023	Jan Sagplass	Takstingeniør
	Morten Rusten	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3427 TYNSET	14	2		0	1312400 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Brydalsveien 1558

### Hjemmelshaver

Rusten Morten

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 17 km fra Tynset sentrum som har de fleste nødvendige fasiliteter som butikker, offentlige tjenester, jernbane, barnehager, skoler, sykehus m.m.  
Det går daglig skolerute til Tynset.

### Adkomstvei

Adkomst via privat vei fra FV 2218.

### Tilknytning vann

Tilkoblet vann fra egen kilde ovenfor FV. Har brønn m/pumpeløsning som reserve. Ikke i bruk.  
Det er ikke tatt prøver av vannforsyningen etter at melkeproduksjonen ble avviklet i 1999, men det er ingen merkbar endring av kvaliteten.

### Tilknytning avløp

Avløp til privat septik. Det er glassfiberkum fra årstall for tilbygget, ca 1982-83. Det er ingen opplysninger om at avløpet har redusert funksjon, men eldre avløpsanlegg må påregnes rehabilitering ved økt eller endret bruk. Private avløpsanlegg har alltid en viss risiko for funksjonssvikt, og selv et anlegg av nyere årgang kan få driftsproblemer uten forvarsel. Dette er avhengig av stedlige grunnforhold, utførelse på anlegget, og hyppigheten av bruken.

### Regulering

Eiendommen ligger i følge kommuneplanen i LNF-område(Landbruks-, Natur- og Friluftsområde).

### Om tomten

Tilnærmet flatt gårdstun med hellende terreng rundt. Opparbeidet med plen og beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker eiendommens verdi er opplyst.

## Skattetakst og formuesverdi

<b>Skattetakst</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
683 900	2021	Opplyst av eier.
<b>Formuesverdi</b>	<b>Kommentar</b>	
412 430	Opplyst av eier.	

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>	<b>Type</b>
230 000	1999	Gave

## Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
Gjensidige forsikring	84530277	Fullverdi		7 037
<b>Kommentar</b>				
Opplyst av eier.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.11.2023	Oversendt egenerklæring fra eier.	Gjennomgått	10	Ja
Egenmelding	01.11.2023	Oversendt fra eier.	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	20.11.1968	Originalregninger med plan, snitt og fasade.	Gjennomgått	5	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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/YA1242>

## 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

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
  Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
  Fritidsbolig
- Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
<b>14</b>	<b>2</b>				
Adresse <b>Brydalsveien 1558</b>			Byggeår	<b>1969</b>	
			Når kjøpte du boligen	<b>1999</b>	
Postnr.	<b>2500</b>	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet Polise-/avtale **84530277**

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	<b>Rusten</b>	Fornavn	<b>Morten</b>
Ny adresse	<b>Brydalsveien 1558</b>	E-post	<b>morten_rusten@hotmail.com</b>
		Tel. priv.	
Postnr.	<b>2500</b>	Sted	<b>Tynset</b>
		Mobil	<b>91866479</b>

SELGER 2

Etternavn	<input type="text"/>	Fornavn	<input type="text"/>
Ny adresse	<input type="text"/>	E-post	<input type="text"/>
		Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	<input type="text"/>	Sted	<input type="text"/>
		Mobil	<input type="text"/>

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Nytt og utvidet bad første etasje 2003. Membran lagt av Jan Larsen AS.  
Elektrisk ved Nord-Østerdal elektroservice as.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Hel mebran i gulv og flytende mebran på vegg. Jan Larsen AS

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

- Nei  Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
 Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?  
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Tett avløp ved bruk av "feil" toalettpapir.

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Utbedret avløp fra husvegg til kum. Utført av rørlegger Øysten Bekkevoll ca 2015.

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Privat kum med fall til inntak. Privat septik.**

#### TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

#### MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Pålegg om utbedring til brannsikring nær ovn i kjellerleilighet. Utbedret.**

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningskader eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Sprekk i vange/utstikk/mur ved hjørne nord/øst.**

#### TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Flere vinduer med dårlig kitt/tetting av glass.**

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**Lett vedlikehold utført med egeninnsats.**

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei  Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

Rep av utelys 2018. Utført av Østa Elektro as.

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

Nei  Ja

Hvis ja, når?

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

Nei  Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Utbedringer etter gjennomgang av EI-tilsyn. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice as ved Morten Løvhaug ca 2015.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Defekt sentralfyr.

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- Nei  Ja, kun av faglært  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Tilkobling av radiatorer på bad i kjeller og varmedistribusjon til driftsbygning utført av Tynset varme og sanitær ca 2005.

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Oljetank i glassfiber ved bolighus. Tom for olje.**

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Ikke pålegg om fjerning. Tank kan benyttes til lagring av bioolje.**

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: **Merker etter saltutslag i kjeller. Ikke problemer med fukt.**

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei  Ja, kun av faglært

Ja, både av faglært og egeninnsats

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

**Etterisolert himling/blinloft med Isofiber ca 2003.**

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Etablert soverom i deler av kjellerstue kjeller ca 2003.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Kjellerleilighet.

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv: Opprinnelig oppført med kjellerleilighet.

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:



## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- Nei  Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort  
 Ja, både av faglært og egeninnsats  
 Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

Nei  Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

Nei  Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

Defekt sentralfy.

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

Brydalen 01.11.2023

Sign. selger 1

Sign. selger 2