

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Solberglia hytteområde Røyvegen 403, 2423
ØSTBY
 TRYSIL kommune
 gnr. 37, bnr. 934

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 15921-1527

Referansenummer: GD9028

Autorisert foretak: ICON Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kirkerud

Vår ref: ICON TAKST AS
Rune Kirkerud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

ICON TAKST AS

ICON Takst AS med kontor i Løten kommune. Takstingeniør -Bygningssakkyndig Rune Juvet Kirkerud innehar 42 års erfaring med bred kompetanse innen byggfag/ bygningskonstruksjoner.

Medlem i Norsk takst. Sertifisert takstingeniør i 25år i Norsk takst (Norges TakseringsForbund), og har gjennomført den lengste, offentlig godkjente takstutdanningen i Norge, i den eneste organisasjonen som stiller karakterkrav for å bli medlem, og som stiller høye krav til årlig etter- og videreutdanning. Medlem i Mesterforbundet.

Tilstandsrapport - Verditakst - Forhåndstakst - Tomtetakst - Alle typer eiendommer/bygninger.

Arealoppmålingsrapport basert på NS 3940:2023 - Oppmåling for nybygg/dokumentasjon av areal.

Reklamasjonssaker - Skadesaker - Skjønnsmann-Brannskjønn.

Uavhengig kontroll av våtrom/lufttethet og bygningsdeler.

Konsulentoppdrag bygg og eiendomssaker. Byggelånsoppfølging.

Overtagelsesforretning - Forbefaring - Overtagelse - 1 år's befaring.

Rapportansvarlig

Rune Kirkerud

Uavhengig Takstingeniør

post@icontakst.no

404 16 350



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tilstanden generelt ansees som normal, hensyntatt at det er en laftet tømmehytte.

Hytte oppført med en etasje, med en god planløsning fra den tiden det ble oppført.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr.

Det er diverse bemerkninger pga bla. nyere krav/standarder, bemerkninger, og som gir ihht dagens krav/rapportstandard TG 2.

Det er påregnelig med diverse vedlikehold/oppgraderinger.

Eier oppgir i egenerklæring at det neppe er membranløsning på flislagte gulv i baderommene. Det er vurdert at det er membranløsning på badromsgulvene under fliser, men det er konstatert at det ikke er membran/oppkanter (overgang gulv/vegg/sokkelfliser) bak/langs sokkelfliser på vegger og ved dør. Forøvrig er det tømmervegger uten membran hvor det benyttes dusjkabinett og servant for bruksvann, og er vanlig på tømmerhytter.

Det er opplyst i egenerklæring at det tidvis fanges mus i feller.

Se forøvrig beskrivelser/detaljer om bygningen i rapport.

Fritidsbolig - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden take (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Plassbygde takrenner med beslag innvendig. Utløp fra takrenner via sideutkast og vindskier.

Vindskier med isbord. Torvstokksbord og krokar i nedkant langs taket. Helbeslått pipe over tak. Plassmonterte byggbeslag i torvstokksbord som sklisikring for stige (for feier).

Et torvtak er et ru takmateriale, og snøfangere er ikke krav/nødvendig når takvinkelen er under 27 grader.

Veggene har tømmerkonstruksjon. Laftede massive tømmervegger. Fasade/kledning har tømmer. Det er opplyst at fasader er behandlet med jernvitriol.

Takkonstruksjonen har plassbygd sperrekonstruksjon i treverk med tømmeråser.

Det er skråisolerte tak i alle rom og noen rom opp mot mønet - åpen røst. Det er luftet tak-sperrekonstruksjon (ikke varmtakskonstruksjon) som har en betydelig merkostnad sett i forhold til varmtakskonstruksjoner. Synlig lufting i takkonstruksjonen utvendig i takutsikk.

Generell kommentar: Det gjøres oppmerksom på at skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere. (ingen tegn til dette på befaring).

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med sprosser.

Det er benyttet løsning med utenpåliggende omramninger uten beslag på vannbrett over og under vinduer, og er vanlig forekommende på tømmerhytter.

Hytta har formpresset hovedytterdør. Formpresset ytterdør til teknisk rom/utvendig bod.

2- fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarm. Løsninger utvendig under dører med treverk uten beslag.

Terrasse med impregneret tregulv, størrelse er tilsammen avrundet 53 m².

Overbyggd del av terrasse er ca. 17 m² og åpen del er ca. 36 m².

Utvendig tretrapp fra terrasse til terreng. Tretrapp er bygget ned til terreng rundt hele terrassen av det lokale snekkerfirmaet "I Vater" Utført etter nov. 2018.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med:

Gulv: Heltre 1-stavs oljede parkettgulv. Fliser i entre.

Vegger: Laftede tømmervegger som er beiset innvendig.

Himlinger: Panelte overflater/beiset panel.

Gulv mot grunnen er av betongdekke.

Stue: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m.

Målt 8 mm høydeforskjell over hele rommet.

Bygget er ihht byggeår utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke, men ansees dokumentert med ferdigattest.

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med «moderat til lav» aktsomhetsgrad.

Det er elementpipe med feieluke i stue. Klebersteins peisovn i stuen.

Heltre massive hvite fyllingsdører.

Heltre profilert og aldringsmalt garderoreskap i entre.

Heltre profilerte og hvite garderoreskap i soverommene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Baderom 1 ifm hovedsoverom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har beiset tømmer. Taket har beiset panel.

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt uten fall. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ihht oppføringstidspunkt er det smøremembran. Membran med ukjent utførelse. Det er ikke membranløsning på vegger, da det er tømmervegger.

Rommet har innredning med skål-servant, toalett og dusjkabinett. Baderomsinnredning med heltre aldringsmalte profilerte fronter, og heltre eik benkeplate.

Mekanisk avtrekk på vegg og ingen tilluft i fm døren med tett dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner (Tømmervegger). Rommet har dusjkabinett og det er

Beskrivelse av eiendommen

fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom uten noen registreringer.

Bad 2

Baderom 2 er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har beiset tømmer. Taket har beiset panel.

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt uten fall. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ihht oppføringstidspunkt er det smøremembran. Membran med ukjent utførelse. Det er ikke membranløsning på vegger, da det er tømmervegger.

Rommet har innredning med skål-servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning med heltre aldringsmalte profilerte fronter, og heltre eik benkeplate.

Mekanisk avtrekk på vegg og ingen tilluft i fm døren med tett dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (Tømmervegger). Rommet har dusjkabinett og det er fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom uten noen registreringer.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har sort innredning med heltre aldringsmalte profilerte fronter/dører og glassdører. Benkeplaten er av heltre eik. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom/utvendig bod. Plastrør (rør i rør) og kobberør som vanntilførsler. Åpent rør-i-rør system med samlestokker og sluk i gulv i teknisk rom. Det er synlige plast (PVC) avløpsrør. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderommene. Plastsluk i baderomsgulvene og teknisk rom/utvendig bod. Stakeluke på avløpsrør er ikke observert. Lufting for avløpsanlegg med 75 mm vakumventil i baderom.

Naturlig ventilasjon med veggventiler, og er normalt i tømmerhytter.

Varmtvannstanken er på 194 liter, type CTC fra byggeår plassert i teknisk rom/utvendig bod.

400 v-anlegg, med automatsikringer. utvendig inntaksskap, og innvendig fordelingskap. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring. 13x15 amp. 1x25 amp. og 1x32 amp. Det er skjult sprednett, og noe åpent sprednett.

Bygningen er registrert som fritidsbolig som betegnes som en branncelle. Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er ihht dette. (Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatabase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området. Ihht byggeskikk ved

oppføringstidspunkt er det kultet grunn/byggegrupp.

Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drensør. Vanlig forekommende på hytter med tilsvarende fundamentering at det ikke er drenering. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

Bygningen har støpt dekke som ut fra byggeår er isolert. Ringmur i lettklinkerblokker (Leca).

Det er varierende terreng rundt bygningen. Gruset parkering med fall ut fra bygget (sør). Terrasse på fremsiden med fall på terreng utenfor denne (vest). Flatt på baksiden (øst), og bortsiden av hytta (nord).

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Igangsatt bygging 29.05.2012.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er slamavskiller, gråvannstank og spredegrøft.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er privat vann i hytteområdet.

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2012. Avløpsanlegg - renseanlegg - tett tank til wc, slamavskiller, gråvannstank og spredegrøft(er). Tømmes av kommunen. Pålagt serviceavtale i fm anlegget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	115 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

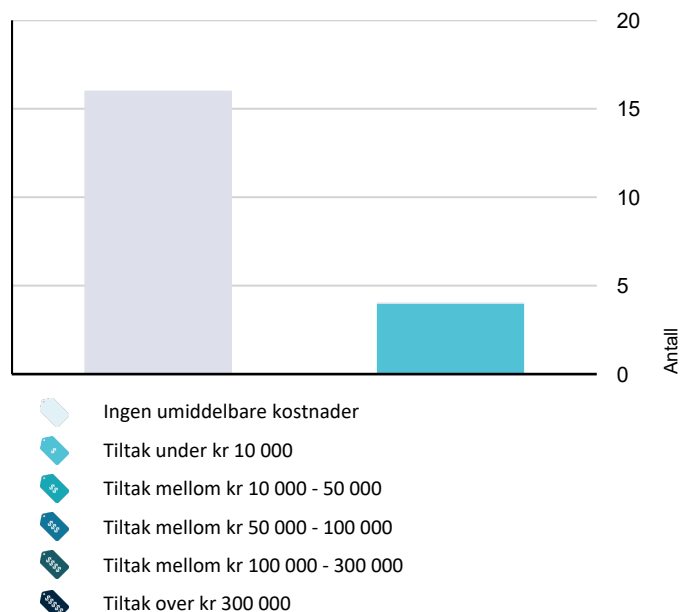
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Rapporten er avholdt etter beste skjønn. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt. Det gjøres oppmerksom på at panteattest/byggearkiv ikke er innhentet for eiendommen, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Arealene er oppmålt etter: Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av bolig.

Det kan være benyttet standard kommentarer på risikokonstruksjoner med erfaringsmessig hyppig skadefrekvens. Dette er generelle tilleggsplysninger for bruker av rapporten, og er ikke spesielt for denne bolig/eiendom.

Opplysninger i rapport ifm påkostninger/oppgraderinger/vedlikehold etc er fra eier/eventuelt eiers representant i fm befaring.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar

Igangsatt 29.05.2012, og ferdigattest datert 12.09.2013, ifølge offentlige opplysninger..

Standard

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

Vedlikehold

Fremstår generelt som normalt vedlikeholdt.
Stedvis behov for utvendig vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2019	Modernisering	Montert utvendig industrikontakt for lading av el-bil av Trysil Elektro (av nåværende eier etter kjøp 17.11.2018).
2019	Modernisering	Tretrapper er bygget ned til terreng rundt hele terrassen av det lokale snekkerfirmaet "I Vater" (av nåværende eier etter kjøp 17.11.2018).
	Vedlikehold	Vanlig vedlikehold er fortløpende utført av eier, ihht egenerklæring.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av torv. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

Plassbygde takrenner med beslag innvendig. Utløp fra takrenner via sideutkast og vindskier.

Vindskier med isbord. Torvstokksbord og krokar i nedkant langs taket. Helbeslått pipe over tak. Plassmonterte byggbeslag i torvstokksbord som skliskring for stige (for feier).

Et torvtak er et ru takmateriale, og snøfangere er ikke krav/nødvendig når takvinkelen er under 27 grader.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vindskier, isbord og torvstokksbord har diverse elde og værslitasje.

Stedvis mosegroing på treverk.

Torvstokksbord med stevise/punktvis fuktmerker, og erfaringsmessig kan det være skjulte råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Diverse vedlikehold/oppgradering er påregnelig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det gjøres diverse vedlikehold/utskiftninger, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Torvstokksbord, takrenne, vindski og isbord.



Torvstokksbord, takrenne, vindski og isbord.



Torvstokksbord, takrenne, vindski, isbord og utkast/avrenning via vindski.



Torvstokksbord - Innvendig hjørne ved hovedinngang.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Laftede massive tømmervegger.
Fasade/kledning har tømmer. Det er opplyst at fasader er behandlet med jernvitriol.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendige fasader/overflater har elde/værslitasje.

Ikke observert dryppkant i underkant av nederste tømmerlaft over fundament (vanlig forekommende).

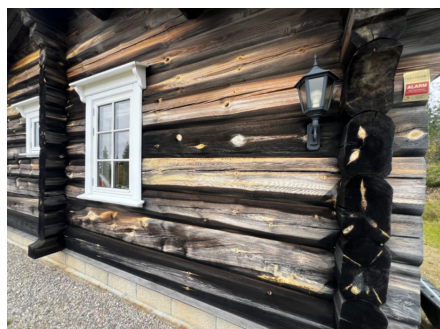
Dette er massive tømmervegger med det diverse krymping, sprekker og skjevheter, og er «normalt».

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det gjøres vedlikehold, men tidspunktet for når dette er påkrevet/nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gavlvegg mot parkering.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har plassbygd sperrekonstruksjon i treverk med tømmeråser.

Det er skråisolerte tak i alle rom og noen rom opp mot mønet - åpen røst. Det er luftet tak-sperrekonstruksjon (ikke varmtakskonstruksjon) som har en betydelig merkostnad sett i forhold til varmtakskonstruksjoner. Synlig lufting i takkonstruksjonen utvendig i takutsikk.

Tilstandsrapport

Generell kommentar: Det gjøres oppmerksom på at skrått isolerte tak på generelt grunnlag betegnes som en "risikokonstruksjon", og at det kan oppstå skader uten at dette lar seg inspisere. (ingen tegn til dette på befaring).

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer med sprosser.

Det er benyttet løsning med utenpåliggende omramninger uten beslag på vannbrett over og under vinduer, og er vanlig forekommende på tømmerhytter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er løsning med malte vannbrett uten beslag under og over vinduer utvendig. Over vinduer uten innslissede beslag i tømmer. Beslag kan sløyfes der vinduer/dører ligger under skjermende bygningsdeler som takutstikk eller tett balkong. Under vinduer må det alltid monteres vannbrettbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannbrett uten beslag.



Vannbrett uten beslag.

TG 2 Dører

Hytta har formpresset hovedytterdør. Formpresset ytterdør til teknisk rom/utvendig bod.

2-fløyet terrassedør med 2-lags glass og trekarmen. Løsninger utvendig under dører med treverk uten beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke beslag under dører utvendig.

Utett mellom trelister og dører utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrassedør. Utett treverk-list/løsning.



Boddør. Utett treverk-list/løsning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med impregneret tregulv, størrelse er tilsammen avrundet 53 m²-.

Tilstandsrapport

Overbygd del av terrasse er ca. 17 m² og åpen del er ca. 36 m².

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig tretrapp fra terrasse til terreng. Tretrapp er bygget ned til terreng rundt hele terrassen av det lokale snekkerfirmaet "I Vater" Utført etter nov. 2018.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater med:

Gulv: Heltre 1-stavs oljede parkettgulv. Fliser i entre.

Vegger: Laftede tømmervegger som er beiset innvendig.

Himlinger: Panelte overflater/beiset panel.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunnen er av betongdekke.

Stue: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 20 mm høydeforskjell over hele rommet.

Kjøkken: Målt ca. 8 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 m. Målt 8 mm høydeforskjell over hele rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Bygget er ihht byggeår utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger ikke, men ansees dokumentert med ferdigattest. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med «moderat til lav» aktsomhetsgrad.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er elementpipe med feieluke i stue. Klebersteins peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er fukt eller sotrenning under feieluke.

Eier opplyser i egenerklæring om litt soting på glass i vedovn.

Konsekvens/tiltak

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

Sjekke tetting rundt pipe utvendig i fm fukt/sotrenning. Dersom det renner vann ut av sotluka, er dette som regel et tegn på kondensering. Soting kan normalt vaskes bort.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Fukt/Sotrenning ved feieluke.



Fukt/Sotrenning ved feieluke.

TG 1 Innvendige dører

Heltre massive hvite fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Heltre profilert og aldringsmalt garderobeskap i entre.
Heltre profilerte og hvite garderobeskap i soverommene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1

Generell

Baderom 1 ifm hovedsoverom er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Baderom 1

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har beiset tømmer. Taket har beiset panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Sokkelfliser er montert rett på tømmervegger mot gulv. Vanlig er montering er sokkelflis på gips/membran eller våtromsplate/membran.
Det er manglende fuging og silikon i fm sokkelfliser.

Ingen membranløsning i våtsoner på vegger da det er tømmervegger. Ikke videre vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Badet fungerer med dusjkabinett. For å lukke avviket må det etableres membranløsning/oppbrett og deretter sokkelfliser med fuging/silikon.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sokkelfliser. Manglende fug/silikon.



Sokkelfliser. Manglende fug/silikon.

1. ETASJE > BAD 1

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt uten fall. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er flatt uten fall. Minst én av følgende preaksepterte ytelser for pkt "Lekkasjevann" må være oppfylt: 1) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. 2) Gulvet må avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Opprettholde bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 1

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ihht oppføringstidspunkt er det smøremembran. Membran med ukjent utførelse. Det er ikke membranløsning på vegger, da det er tømmervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke membranløsning i fm membran/oppkant bak sokkelfliser som gir fare for fukt i konstruksjonen ved eventuelt vannutstrømning. Eier oppgir i egenerklæring at det neppe er membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet har fungert siden byggeår. Opprettholde bruk av dusjkabinett. For å lukke avvik må det etableres membranløsning/oppkanter i fm sokkelfliser. Vurdert kostnadsestimat i sammenheng med bad 2.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ingen membran/oppkant bak sokkelfiser langs vegger



Ingen membran/oppkant bak sokkelfiser langs vegger



Ingen membran/oppkant bak sokkelfiser langs vegger



Sluk.

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skål-servant, toalett og dusjkabinett.
Baderomsinnredning med heltre aldringsmalte profilerte fronter, og heltre eik benkeplate.

1. ETASJE > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg og ingen tilluft i fm døren med tett dørterskel.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 1

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (Tømmervegger). Rommet har dusjkabinett og det er fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom uten noen registreringer.

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Baderom 2 er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



Bad 2

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har beiset tømmer. Taket har beiset panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Sokkelfliser er montert rett på tømmervegger mot gulv. Vanlig er montering er sokkelflis på gips/membran eller våtromsplate/membran. Det er manglende fuging og silikon i fm sokkelfliser.

Ingen membranløsning i våtsoner på vegger da det er tømmervegger. Ikke videre vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Badet fungerer med dusjkabinett. For å lukke avviket må det etableres membranløsning/oppbrett og deretter sokkelfliser med fuging/silikon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sokkelfliser.



Sokkelfliser.

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Gulvet er flatt uten fall. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er flatt uten fall. Minst én av følgende preaksepterte ytelser for pkt "Lekkasjevann" må være oppfylt: 1) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100. 2) Gulvet må avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Opprettholde bruk av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og ihht oppføringstidspunkt er det smøremembran. Membran med ukjent utførelse. Det er ikke membranløsning på vegger, da det er tømmervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke membranløsning i fm membran/oppkant bak sokkelfliser som gir fare for fukt i konstruksjonen ved eventuelt vannutstrømning. Eier oppgir i egenerklæring at det neppe er membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rommet har fungert siden byggeår. Opprettholde bruk av dusjkabinett. For å lukke avvik må det etableres membranløsning/oppkanter i fm sokkelfliser. Vurdert kostnadsestimat i sammenheng med bad 1.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluk.



Ingen membran/oppkant bak sokkelfliser langs vegger

1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med skål-servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning med heltre aldringsmalte profilerte fronter, og heltre eik benkeplate.

1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på vegg og ingen tilluft i fm døren med tett dørterskel.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner (Tømmervegger). Rommet har dusjkabinett og det er fuktkontrollert både badet og tilstøtende rom uten noen registreringer.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har sort innredning med heltre aldringsmalte profilerte fronter/dører og glassdører. Benkeplaten er av heltre eik. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør i vanninntak og stoppekran i teknisk rom/utvendig bod. Plastrør (rør i rør) og kobberør som vanntilførsler. Åpent rør-i-rør system med samlestocker og sluk i gulv i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rør-i-rør er koblet uten rørskap, noe som er vanlig forekommende på tømmerhytter. Ingen sprutplate på tømmervegg bak vannrøren i teknisk rom.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vanninntak/Stoppekran.



Rør i rør - i teknisk rom.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige plast (PVC) avløpsrør. Plast avløpsrør i kjøkkeninnredning og baderommene.

Plastsluk i baderomsgulvene og teknisk rom/utvendig bod.

Stakeluke på avløpsrør er ikke observert. Lufting for avløpsanlegg med 75 mm vakumventil i baderom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Observert 75mm lufting med vakumventil. Normal dimensjon for lufting er 110mm over tak.

TEK 10: LUFTING: Avløpsinstallasjon skal ha minst én lufterledning ført til det fri uten vannlås, med mindre det dokumenteres at avløpet kan fungere tilfredsstillende ved bruk av annen løsning. Lufterledningen for avløpssystemet føres til det fri over øverste installasjon, blant annet for å sikre at vannlåsene fungerer tilfredsstillende.

TEK 10: Stakeluke: Installasjon skal ha nødvendige rensepunkt for rengjøring. Rensepunkt skal være tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avløpslufting: Vanlig forekommende med lufting av type med Durguventil- vakumventil på hytter (pga snøbelastning), men for å lukke "avviket" må det etableres over tak.

Stakeluke: For å lukke avviket må stakeluke påvises og være tilgjengelig, eller det må etableres stakeluke på avløpsrør for å få TG 1. Det kan i fm dette stakeluke via sluk-synlige avløpsrør ved eventuelt behov og er fortsatt TG 2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med veggventiler, og er normalt i tømmerhytter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Naturlig ventilering gir TG 2 ihht rapportstandarden. Naturlig ventilering er vanlig i tømmerhus/bygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlig ventilering er vanlig i tømmerhus/bygg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter, type CTC fra byggeår plassert i teknisk rom/utvendig bod.



VVB



VVB

Elektrisk anlegg

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

400 v-anlegg, med automatsikringer. utvendig inntaksskap, og innvendig fordelingsskap. El-kurser ihht beskrivelse i sikringsskap: Hovedsikring. 13x15 amp. 1x25 amp. og 1x32 amp.
Det er skjult sprednett, og noe åpent sprednett.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2013 Ny hytte i 2013.

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ny hytte i 2013. Montert utvendig industrikontakt for lading av el-bil av Trysil Elektro av nåværende eier etter 2018.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

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?

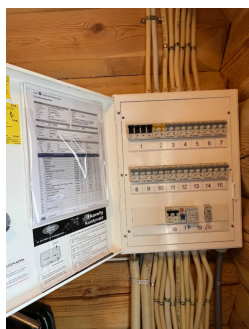
Nei

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

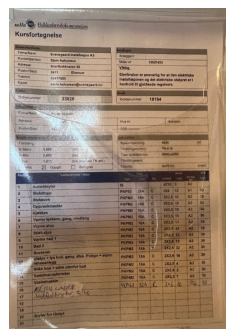
Ja

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



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Bygningen er registrert som fritidsbolig som betegnes som en branncelle.

Det er krav til slukkeutstyr og røykvarsler, og er iht dette.

Tilstandsrapport

(Når slukkeutstyr blir over 10 år gir dette TG 3, og må da skiftes ut).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ikke funnet årstall på slukkeutstyr. Når det eldre enn 10 år gir TG 3 og må skiftes ut.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Fundamentering/grunnforhold er ukjent, men ihht Norges Geologiske grunnundersøkelse NGU Nasjonal løsmassedatabase (geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) er det morenemasser i grunnen i området. Ihht byggeskikk ved oppføringstidspunkt er det kultet grunn/byggegrop.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drenering er ihht byggeår utført med opparbeidede drenerende masser og drenerør. Vanlig forekommende på hytter med tilsvarende fundamentering at det ikke er drenering. Ingen synlig utvendig tettesjikt og er vanlig pga type fundamentering og ingen kjeller. Drenering er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon. Det opplyses på generelt grunnlag at kvaliteten på fyllmassene, vanntilsiget og fuktpåkjenningen i grunnen er forhold som påvirker levetiden til dreneringen. Tilstanden til eventuelle rør under terrenget er ikke kontrollerbare. Ingen fysisk kontrollmulighet av systemet. Vurdering basert på alder.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt dekke som ut fra byggeår er isolert. Ringmur i lettklinkerblokker (Leca).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Grunnmur er upusset utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Upusset Lecamur utvendig.



Upusset Lecamur utvendig.

TG 2 Terrengforhold

Det er varierende terreng rundt bygningen. Gruset parkering med fall ut fra bygget (sør). Terrasse på fremsiden med fall på terreng utenfor denne (vest). Flatt på baksiden (øst), og bortsiden av hytta (nord).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke fall fra grunnmur og ut fra bygget - rundt hele bygget, med fare for fukt/overvann mot grunnmur. Det anbefales på generelt grunnlag fall på terreng ut fra boligen/grunnmur med fall minst 1:50 i 3 meters lengde ut fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ingen umiddelbare tiltake er vurdert, da det ikke er kjeller på bygningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fremsiden - parkering. Sør.



Front av terrasse. Vest.



Bortside. Nord.



Bakside. Øst.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ledninger i bakken og er ikke mulig å kontrollere. Vurdering basert på alder og/eller synlige rør innvendig. Igangsatt bygging 29.05.2012.

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra 2012. Det er slamavskiller, gråvannstank og spredegrøft.

Utvendig vannledning er av plast (PEL) og er fra 2012. Det er privat vann i hytteområdet.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber. Septikktank er fra 2012. Avløpsanlegg - renseanlegg - tett tank til wc, slamavskiller, gråvannstank og spredegrøft(er). Tømmes av kommunen. Pålagt serviceavtale i fm anlegget.

Tilstandsrapport



Kummer i terreng.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

115 m²/111 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, Stue, Spisestue, Kjøkken, TV-stue, 2 Bad, 2 Soverom, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)	Beregnet (avrundet)
Kr. 7 073	02.05.2025	Kr. 7 073	Kr. 180 000	Kr.

Kommentar

Beregnet tomteverdi reflekterer ikke den reele dagens tomteverdi. Tomteverdi er markedsverdien av en ubebygd tomt, og den fastsettes basert på faktorer som beliggenhet, atraktivitet, nabolag, solforhold, utsikt, og inkluderer kostnader for grunnarbeid, opparbeidelse av infrastruktur - vei/parkering, tilknytning til vann, avløp og strøm.

Markedsvurdering

Beliggende relativt usjenert innerst i veien, ca. 710 moh i naturskjønne omgivelser i Solberglia hytteområde.

Etablert og attraktivt hytteområde i Trysil - Trysil kommune.

Hyttefeltet ligger øst for Østby i Trysil kommune, ca. 25 min. kjøring fra Trysil sentrum.

Hytta og eiendommen har gode lys-og solforhold.

Meget fin utsikt fra hytta og eiendommen over nærområdet, fjellene og mot Trysilfjellet.

Markedsverdi er satt ut ifra hva som kan forventes på dagens marked tatt i betraktning:
standard, størrelse og beliggenhet.

Det er benyttet hjelpemiddelet www.eiendomsverdi.no med registrering av gjennomsnittspriser for solgte eiendommer, for beregning av antatt markedsverdi.

Eiendommen ligger i et område som har hatt et velfungerende marked over 10-15 år, med mer treghet det siste året. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Solberglia hytteområde 384 ,2423 ØSTBY 126 m² 2018 3 sov	02-02-2022	6 000 000	5 800 000		5 800 000	46 032
2 Solberglia hytteområde 416 ,2423 ØSTBY 117 m² 2012 4 sov	24-03-2023	4 890 000	4 550 000		4 550 000	38 889
3 Solberglia hytteområde 424 ,2423 ØSTBY 111 m² 2006 4 sov		4 190 000	4 100 000		4 100 000	36 937
4 Solberglia hytteområde 414 ,2423 ØSTBY 93 m² 2009 4 sov	06-11-2022	3 490 000	3 300 000		3 300 000	35 484
5 Solberglia hytteområde 406 ,2423 ØSTBY 79 m² 2005 2 sov	20-10-2021	3 200 000	2 800 000		2 800 000	35 443
6 Solberglia hytteområde 440 ,2423 ØSTBY 90 m² 2002 2 sov	17-08-2024	3 350 000	3 400 000		3 400 000	34 694
7 Solberglia hytteområde 342 ,2423 ØSTBY 111 m² 2015 3 sov	17-03-2022	3 990 000	3 710 000		3 710 000	33 423
8 Solberglia hytteområde 397 ,2423 ØSTBY 104 m² 2012 3 sov	02-01-2025	3 690 000	3 500 000		3 500 000	32 407

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring	Kr.	4 179
Festeavgift	Kr.	7 073
Serviceavgift	Kr.	6 300
Vannavgift	Kr.	1 700
Veiavgift/Brøyteavgift (inkl. 5 biler)	Kr.	2 550
Brøyting ved hytte ca.	Kr.	2 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 400 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 900 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

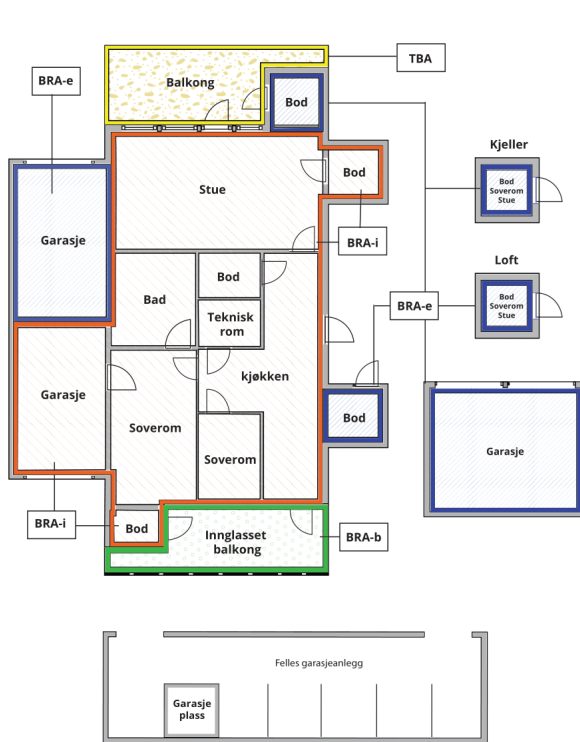
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	111	4		115	53
SUM	111	4			53
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, spisestue, kjøkken, tv-stue/soverom, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2	Teknisk rom/utvendig bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra innvendig oppmåling på stedet.

TBA: Ikke bruksareal: Terrasser, balkonger, åpen veranda, utvendig overbygd areal, altan ol.
Terrasse på (avrundet) 53 m², er oppgitt som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger ifm befaring/rapport.

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	111	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Rune Kirkerud	Takstingeniør
	Stein Linnert	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3421 TRYSIL	37	934	403	0	1748.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Solberglia hytteområde Røyvegen 403			02.05.2004		02.05.2026		02.05.2084

Hjemmelshaver

Stein Linnert (Bortfester: Fallet Anne Marie).

Kommentar

Bortfester er Anne Marie Fallet.

Det er ikke mottatt/fremvist festekontrakt. Ihht Grunnboksutskrift regnes festetiden fra 02.05.2004.

Regulering av festeavgift indeksreguleres hvert år.

Festetid ihht tomtefestelovens bestemmelser. Det antas at festetiden er 80 år regnet fra etableringsår på eiendommen(som andre eiendommer i hytteområdet).

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold i forbindelse med festeforholdene.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende ca. 710 moh i naturskjønne omgivelser i Solberglia hytteområde. Området er ett etablert og attraktivt hytteområde i Trysil - Trysil kommune. Hyttefeltet ligger øst for Østby i Trysil kommune, ca. 25 min. kjøring fra Trysil sentrum. Det er kort avstand til bl.a.: fine turmuligheter i nærmiljøet sommer og vinterstid, oppkjørte skiløyper og turstier, flere småvann i fjellområdet, relativ kort vei til diverse servicefunksjoner, ca. 15 min til nærbutikk på Østby, ca. 25 min til Trysil sentrum m.m. Hytta har gode lys-og solforhold. Det er meget fin utsikt fra hytta og eiendommen over nærområdet, fjellene og mot Trysilfjellet.

Adkomstvei

Privat. Bomvei til området. Privat veisystem i hytteområdet, brøyting og vedlikehold betales gjennom veiavgift/serviceavgift. I tillegg eventuelt egen brøyteavgift til hytta.

Tilknytning vann

Privat vanntilknytning fra utmarkslaget i hytteområdet. Vannavgift.

Tilknytning avløp

Privat. Type Haco renseanlegg - tett tank til wc, slamavskiller, gråvannstank og spredegrøfter. Tømmes av kommunen. Pålagt serviceavtale i fm anlegget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse. Eiendommen er registrert med en Fritidsbolig.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med bla: naturtomt og trær. Stor terrasse med trapp til terreng. Gruset innkjøring og gårdsplass med gode parkeringsforhold på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Bortfester er Anne Marie Fallet.
Det er ikke mottatt/fremvist festekontrakt. Ihht Grunnboksutskrift regnes festetiden fra 02.05.2004.
Regulering av festeavgift indeksreguleres hvert år.
Festetid ihht tomtfestelovens bestemmelser. Det antas at festetiden er 80 år regnet fra etableringsår på eiendommen(som andre eiendommer i hytteområdet).
Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold i forbindelse med festeforholdene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 330 000	2018

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	94456373	Fullverdi		4 179
Kommentar Selskap og årlig sum ifølge eier. Fullverdi m/innbo.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.09.2025	Mottatt pr. e-post 05.09.2025	Gjennomgått	10	Nei
Eiendomsverdi.no	10.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Situasjonskart	10.09.2025	Seeiendom.no (kartverket). Kommunens portal/situasjonskart.	Gjennomgått	2	Nei
Tidligere tilstandsrapport	29.09.2018	Egen tidligere rapport.	Gjennomgått	15	Nei
Matrikkelutskrift	05.09.2025		Gjennomgått	2	Nei
Grunnbokutskrift	10.09.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	
2	17.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/GD9028>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon