





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Ytre Åsan 323, 2500 TYNSET
 TYNSET kommune
 # gnr. 71, bnr. 396

Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 52 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 19946-1598

Referansenummer: UZ6818

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

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. 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.

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 næringsseiendommer, 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



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
- 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
- løsløse 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 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.



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

Fritidseiendom bestående av eldre laftehytte satt opp her i 1969, to nyere anneks, uthus og en utedo m/påbygd boder på begge sider.

Det er ikke innlagt strøm, men det er etablert solcelleanlegg som suppleres med strøm fra aggregat. Det er sommervann til kjøkken og gråvannsavløp til grunnen. Hytta bærer preg av ustabile grunnforhold med telehiv på vinteren.

Dette er i følge eier bedre etter at det for litt siden ble gravet opp på hyttas overside, og etablert drenering med utløp sør for hytta. I tilknytning til hytta er det en del også i loft som er påbegynt restaurering, men som ikke er ferdigstilt. Denne er sammenføyd med hytta via svalgang. I svalgangen er det etablert et lite lagerrom for propan o.l. I hoveddelen av tilbygget er det lagt nye golv, men det er ikke satt inn vinduer.

Hytta er gammel, og fremstår original fra byggeåret. Dette tilsier enkel standard med behov for tildels omfattende oppgradering og rehabilitering.

De to anneksene er satt opp 2013-14 og har alminnelig, bra standard.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	69 m ²
Totalpris	900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget. Byggets alder tilsier at det kan være vanskelig å finne info i kommunens arkiver.

Anneks 1

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Anneks 2

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Uthus-vedskjul

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

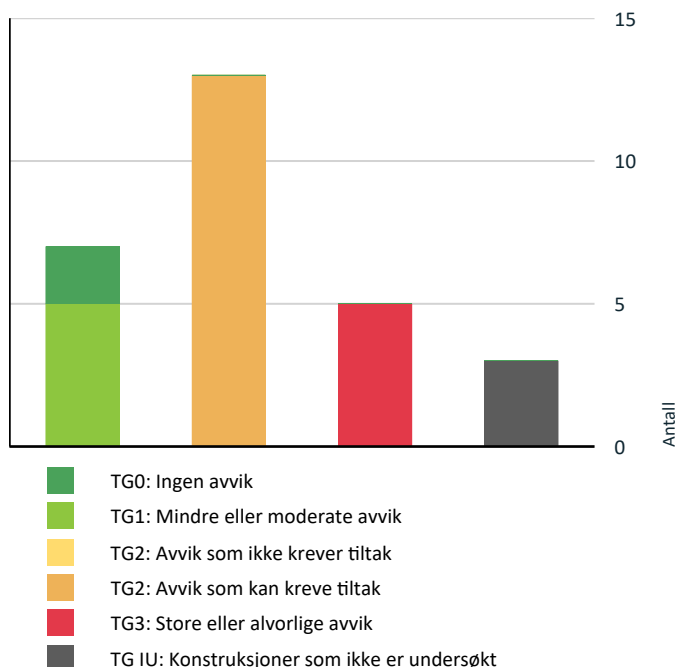
Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

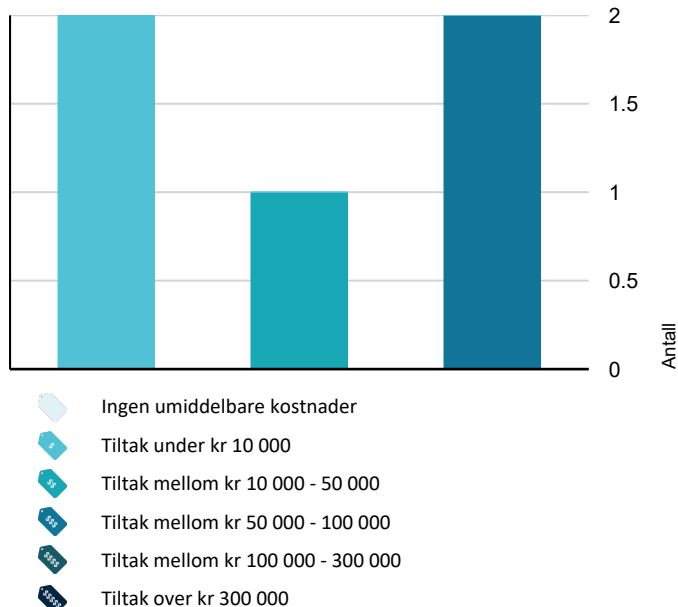
Sammendrag av boligens tilstand

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

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.

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takkonstruksjon anneks [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

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

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

- ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiere.

Anvendelse
Hytte

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv. Det er foretatt noe utskiftning av torven på enkelte partier, og byttet vindskier i 2015. Det er ukjent alder på taktekingen, men det er indikasjoner på at denne er byttet ut etter opprinnelig byggeår, men før dagens eier tok over i 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Alder tilsier at tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tid for omlegging av torvtak er i følge NBI 30-50 år. Dette omfatter at torv og underliggende tekning fjernes. Skader på undertaket utbedres før det legges ny tekning. Gammel torv kan som regel brukes på nytt.

Nedløp og beslag

Det er renner og nedløp i sort stål v/veranda. Tretakrenner over inngang. Taknedløp er ført med avkast ut på terrenget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mangelfullt m/takrenner. Takrenner av tre er erfaringsmessig en dårlig løsning. Dette skyldes at tre som utsettes for varierende klimatiske påkjenninger med skiftende temperaturer, regn, tørke m.m, vil bevege seg så mye at skjøter og vinkler har lett for å bli utett. Det er ikke takfotbeslag eller forkantblikk på enden av taket, dette kan medføre at fukt trekkes opp i nedre del av taktroa langs kanten. Skorsteinen er så høy over takflaten, at det kreves noe å klatre på for å nå opp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Stigetrinn for feier må monteres.

Manglende takrenner og takfotbeslag bør monteres. Utskifting av tretakrenner til eks stålrenner er en langt mer funksjonell løsning.

Tilstandsrapport



Pipa er høy over taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Vegger i gammel laft, innvendig kledd. Ukjent om det finnes isolasjon bak kledningen. Litt stående villmarkspanel i svalgang hvor det er etablert dør ut bak.

Det er 2 laftekasser som er sammenføyd med taket over svalgangen, og den som ligger mest mot nordøst er under oppbygging, og det er kun laftekassa som er intakt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Tømmer har skjøter, noen er dårlig sammenføyd.

Annekset er ei gammel løe, og de ble laftet luftig for at høyet skulle tørke raskt. Her er det også en del åpninger hvor skadedyr kan ta seg inn.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det kan være aktuelt å skjøte tømmeret på en bedre måte, da det mus og andre skadedyr kan ta seg inn i veggen. Noe vedlikehold av utvendige fasader må påregnes.



Dårlig sammenføyning av tømmer



Grovt laftet annekset.



Åpent areal mellom hytte og annekset

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Sperretak m/boks med mønsås i hoveddel. Kun torvteking uten isolasjon i opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende isolering gir relativt stort varmetap gjennom taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I forbindelse med eventuell rehabilitering av taket anbefales det at det tilleggisoleres. Varmtaks løsning med utvendig isolasjon under torven er enkleste og rimeligste alternativet.



Sperretak med mønsås.



Kun torv uten isolasjon.

TG 3 Takkonstruksjon anneks

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperre på tredragere i tilbygget anneks med opprinnelig plass til 100 mm isolasjon. Taket har vært uten lufting frem til at bygget er strippet ned.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er tegn til fuktskade som skyldes kondensproblematikk eller lekkasje i taket. Dette området har vært gjenstand for det som minner om stokkaure angrep, noe som har svekket konstruksjonen i et område. Konstruksjonen oppfattes å være underdimensjonert med tanke på torvteking og mulig snøtyngde på taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales en fullstendig utskifting av takkonstruksjonen, og at denne dimensjoneres, og bygges opp etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Stokkmaurangrep



Underdimensjonert mønedrager



Underdimensjonerte sperrer.

TG 2 Vinduer

Enkle sidehengslede vinduer m/faste sprosser og innervindu. Skodder m/hengsler utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduer fungerer stort sett på sommeren i følge eier, men om vinteren tar de i karmen og kan være vanskelig å åpne/lukke. Dette skyldes at hytta beveger seg grunnet grunnforholdene.

Konsekvens/tiltak

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

Nye vinduer har bedre isolasjonsevne, og utskifting vil være et godt fyringsøkonomisk tiltak. I annekset må det anskaffes vinduer.

TG 2 Dører

Uisolert ytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Ytterdør tetter dårlig mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Pakninger/tettelister i døråpningene mister mye av sin elastisitet og effekt etter lang tids bruk, noe som reduserer dørenes varmeisolerings. Lister anbefales byttet. Utskifting av eldre dører vil gi langt mindre varmetap.

TG 1 Verandadør i kjøkkenet

Terrassedør m/2-lags vindu på kjøkken mot svalgang.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Delvis overbygget veranda ved inngangen. Fundamentert på Leca og steinpunkter
Veranda i tilknytning til svalgang, fundamentert på Lecapunkter. Det er skap for batteri på verandaen ved hovedinngangen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk der det er over 0,5 m ned til terrenget. Det er krav om forskriftsmessig rekkverk på verandaer, balkonger o.l. når avstanden ned til terrenget er mer enn 0,5 m.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk.

TG 1 Utvendige trapper

Tretrapper til begge verandaer / innganger. Avstand til terrenget i trappene tilsier at det ikke er påkrevd med rekkverk, men montering av dette vil uansett øke sikkerheten ved ferdsel der.



Trappen ved hovedinngangen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Lakkerte tregolv, panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert svertesopp på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skader holdes under oppsikt, og tiltak iverksettes dersom disse forverres. Dette vil omfatte kartlegging av årsak, og utbedrende tiltak.

Tilstandsrapport



Svertesopp på golv-vegg.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er etasjeskille med trebjelkelag, ukjent mengde/type isolasjon.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Størst planavvik registreres i kjøkkenet med opp mot 9 cm høydeforskjell. Dette er avvik som gjerne stammer fra fundamentene som på slike hytter i de fleste tilfeller er satt opp på stedlige masser. I slike tilfeller er det ikke masseutskiftet eller frostisolert i grunnen rundt bygget, og fundamenter påvirkes av telehiv.

På kjøkken og stue er noen fuktmerker på golvet langs veggen.

Det er observert muslort i hytta.

Det opplyses at det er golvkaldt i hytta.

Konsekvens/tiltak

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

Ved en rehabilitering av hytta vil det være naturlig med oppretting av golvene. Planavvik på golv gis tilstandsgrad 3 med bakgrunn i forskriftens krav, men anses ikke å påvirke normal bruk av hytta. Konsekvens av skjevheter i golv må ses i sammenheng med hvor disse avvikene er, og i hvilken grad de medfører ulempe for beboere. For eldre bygninger er planavvik som dette relativt vanlig. Tiltak for å hindre skadedyr å ta seg inn i hytta kan iverksettes. Dette dreier seg om å tette åpninger der de tar seg inn, og konkrete tiltak for å holde bestanden nede.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Avvik golv.



Observert muselort.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

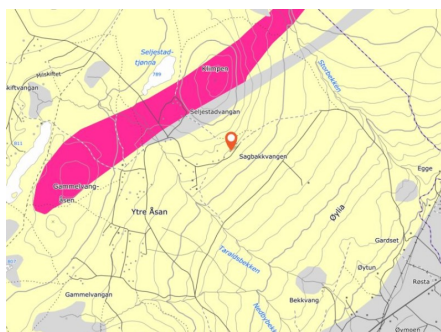
Tilstandsrapport

I følge radonkart fra NGU(Norges geologiske undersøkelse) ligger eiendommen i et område som har lite til moderat forekomst av Radon(markert gult).

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ettersom hytta står på punktfundamenter og har åpent kryperom, vil ikke radon bli "fanget" under og trenge opp gjennom konstruksjonen. Radonnivå vil i slike tilfeller med stor sannsynlighet være lite problematisk, selv i område med høy aktsomhetsgrad. Kravet til Radonsperre bortfaller i slike tilfeller.



Radonkart over området. Eiendommen er merket med rød markør.

TG 3 Pipe og ildsted

Dobbel teglsteinspipe m/utvendige sotluker. Åpen peis på stue og Trolle vedovn på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er for liten plate foran ovnen, og røykrøret fra ovnen er for nært brennbart.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildstedet.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det må monteres større plate av ubrennbart materiale på gulvet foran ildstedet slik at avstanden tilfredsstillende kravet i forskriften, som er 300 mm i hele lukens bredde. Brennbar overflate nærmere enn 300 mm sikres med ubrennbar overflate eller fjernes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Utvendige sotluker.



Åpen peis på stue.



For liten plate foran ovnen.



Røykrør for nært brennbart.

TG IU Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypjkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperatursforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Natursteinsmur gir normalt god gjennomlufting, og normalt ingen kondensproblemer som kan være utfordring på konstruksjoner med kryprom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I tilfeller som dette, uten adgang eller tilgjengelig spesialutstyr, er åpning av golvet for visuell kontroll den eneste sikre måten å kartlegge dette på

TG IU Innvendige dører

Innvendig finérdør til soverommet. Denne er ikke i bruk, og ble ikke kontrollert ved befaringen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Enkel kjøkkenløsning m/furu oppvaskbenk, oppvaskkum m/kaldt vann og avløp til terrenget, propankomfyr og propankjøleskap. Propanflaske for kjøleskapet står i boden ute i svalgangen, flasken for komfyren ute bak hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Plass for gassflaske til kjøleskap i bod. Propan for gasskomfyr står på bakken utenfor kjøkkenvindu. Fuktskjolder på golv med ukjent opprinnelse.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport

Til lagring av propan anbefales det et skap av ikke brennbart materiale (metall) med god ventilasjon. Det finnes særskilte skap som er produsert til formålet. Propan er forbudt å lagre i kjellere eller under bakkenivå.

Kjøkkenet må påregnes oppgradering - modernisering.



Propan for gasskomfyr



Kjøkkenet.



Kjøkkenet.



Propanflaske i boden.

ETASJE > KJØKKEN

TE 3 Avtrekk

Kjøkkenet har ingen avtrekk over kokesone.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimatet.

Det anbefales avtrekk ved kokesone, og at tilluft og avtrekk samsvarer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke mulig å påvise at det i dag er noen form for ventilering fra kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TE 1 Vannledninger

Enkel installasjon med plastrør inn til oppvaskkum. Utekran med stoppekran på veggen. Anlegget tømmes på vinteren.

TE 1 Avløpsrør

Avløp i plast ut i terrenget. Enkelt opplegg.

TE 2 Ventilasjon

Hytta har ingen ventilasjon utover den naturlige som skjer gjennom konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventiler i hytta. Gamle tømmerhus "puster" som regel gjennom veggene, men det er usikkert hvordan veggen er bygget opp på innsiden. Dersom det er etablert plast eller papp vak panelen, vil dette redusere tømmerets evne til å ventilere.

Konsekvens/tiltak

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

TE 2 Andre installasjoner

Det er kombinert el-forsyning med solcelle til belysning og lading av el-utstyr, supplert med aggregat i uthuset for bruk av el-apparater som støvsuger o.l. Anlegget består av et solcellepanel på ca 150 Watt, regulator og 2x260 Ah AGM batterier. Aggregat på diesel i uthuset m/230 Volt kontakt i uteboden, og innvendig i soverommet for støvsuging etc. Aggregatet har ukjent effekt, men har i følge eier tilstrekkelig kapasitet til deres formål. Solcelleanlegget er montert av elektriker i 2020, opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler deksel på en bryter i stua. Denne er koblet til 12-voltsanlegget, og skal normalt ikke utgjøre noen helsefare. Det ligger løs plast helt inntil aggregatet, dette kan medføre brannrisiko om den kommer i kontakt med eksosrør o.l.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

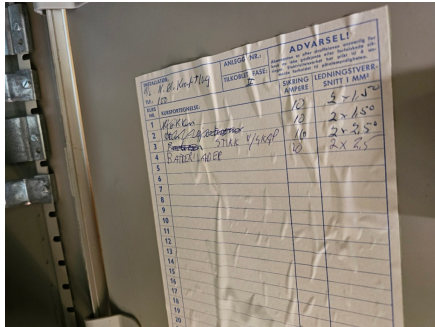
Montere deksel på bryter, og fjerne plast som ligger inntil aggregatet.

Undertegnede har ikke avdekket avvik ved den elektriske installasjonen utover manglende deksel på bryter.

Undertegnede har ikke kompetanse på elektriske anlegg, og det er kun åpenbart synlige feil eller mangler som kan kommenteres.

Dersom det ønskes en grundig vurdering av den elektriske installasjonen, må fagpersonell kontaktes, da en bygningskyndig normalt ikke innehar nødvendige kvalifikasjoner for dette.

Tilstandsrapport



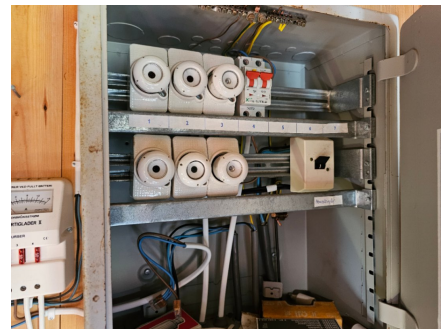
Kursfortegnelse i døra



Batterier



Aggregatet i uthuset



Sikringer

TG 0 Branntekniske forhold

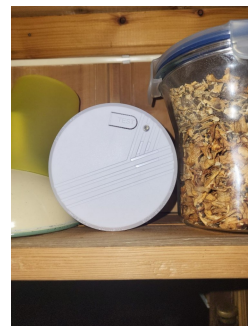
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens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

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

Det er anskaffet en ny røykvarsler og ett nytt 6 kg pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Boliger og fritidsboliger er pålagt å ha nødvendig slukkeutstyr. Dette kan være:
 - a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.
 - b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.
 - c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
 - d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
 - e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.**Brannslukkere skal ikke være over 10 år, eller disse må være kontrollert senere enn dette. Kravet til skumapparat er at det er med effektivitetsklasse på minst 21A. Dette forutsetter at brannslukker ikke er mer enn 10 år.**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Pulverapparat er nytt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarsler er ny.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Nei, den er ny.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det ble gravd og lagt drenerør rundt hytta i bakkant. Drenering er ført ut i terrenget på begge sider. Tiltaket opplyses å fungere bra, og det er tørt rundt hytta nå. Før terrenget ble drenert kunne det stå vann bak hytta ved snøsmelting.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er satt opp på natursteinsmur og punkter. Disse står erfaringsmessig rett på grunnen, ofte med store, stabile steiner nederst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er indikasjoner på at hytta beveger seg gjennom året, og dette registreres ved tildels store skjevheter i golvet.

Erfaringsmessig er det lite eller ingen frostsikring av fundamenter på denne type hytter, og bevegelser vil naturlig kunne registreres gjennom året. Dette avhenger av grunnforhold, og massenes egenskaper i forhold til frost og tele.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at hytta skal stå stabilt er det behov for frostisolering rundt bygget, og nye fundamenter må påregnes. Punktfundamenter eller søyler bør føres ned på frostfritt nivå.



Natursteinsmur og punkter.

TG 0 Terrengforhold

Hytta ligger i skrått terreng med gode avrenningsforhold.

Tilstandsrapport

TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra ca. 2007.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra ca. 2007. Det er privat brønn utenfor egen eiendom.

Årstall for vann- og avløpsledninger er basert på antagelser av eier, og det er noe usikkerhet rundt tidspunktet.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er behov for å analysere brønnvannet for å være sikker på at vannet er av tilfredsstillende kvalitet.

TE IU Septiktank

Det ligger, i følge eier, en septiktank av ukjent type og alder på tomta. Dagens eier har ingen kjennskap til denne da den ikke har vært i bruk i hans eiertid.

Bygninger på eiendommen

Anneks 1



Anvendelse

Oppholds- og soverom

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiere.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er av nyere årgang, og har lite vedlikeholdsbehov enda.

Beskrivelse

Fundamentert på punkter. Trebjelkelag. Vegger i bindingsverk m/plass til 150 mm isolasjon og stående kledning. Uisolert sperretak på mønsås tekket med torv. 2-delt hytteport, koblede vinduer 2+1 og ett 2-lags sidehengslede vinduer m/løse sprosser. Jøtul 602 m/toppmontert Harvia stålpip. Malt tregolv, panel på vegger og himling. Det er for liten plate på golvet under ovnen. Oppholdsrom m/sovealkove i enden.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Anneks 2



Anvendelse

Oppholds- og soverom

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiere.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er av nyere årgang, og har lite vedlikeholdsbehov enda.

Beskrivelse

Fundamentert på punkter. Trebjelkelag.

Vegger i bindingsverk m/plass til 200 mm isolasjon og stående kledning.

Uisolert sperretak på mønedragere tekket med torv.

2-delt hytteport, 2-lags sidehengslede m/faste sprosser.

Jøtul 602 m/toppmontert Harvia koepipe. Malte tregolv, panel på vegger og himling.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Sovealkover på begge anneks.

Uthus-vedskjul



Anvendelse

Vedskjul og lager

Byggeår

2000

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov som følge av alminnelig slitasje og elde.

Beskrivelse

Fundamentert på steinpunkter og noe betong rundt aggregatet som er plassert i en forsenking.

Trebjelkelag med tregolv.

Vegger i uisolert bindingsverk m/stående kledning.

Takstoler med tekking av stålplater uten undertak.

Inneholder bod-vedskjul m/aggregat.

Enkel standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Utedo



Anvendelse

Utedo-bod

Byggeår

1970

Kommentar

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

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

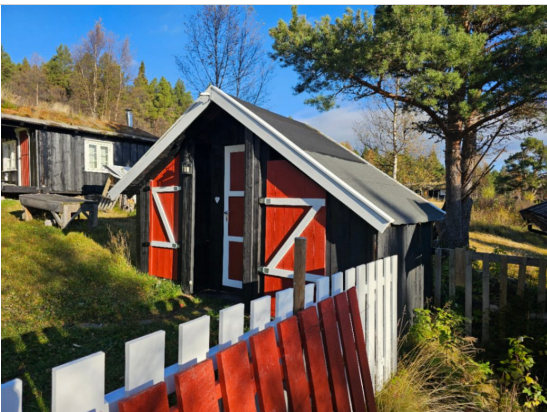
Vedlikehold

Bygningen fremstår med normalt vedlikeholdsbehov som følge av alminnelig slitasje og elde.

Beskrivelse

Utedo i bindingsverk med stående kledning. Det er påbygd et lite lagerrom på begge sider. Saltak med papptekking.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Tilbygg / modernisering

2022	Tilbygg	Utedoen ble utvidet med små lagerrom på sidene.
------	---------	---

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

69 m²/52 m²

Fritidsbolig: Kjøkken, Stue, Soverom, Anneks under restaurering

Andre bygg: Anneks 1, Anneks 2, Uthus-vedskjul, Utedo

Bruksareal andre bygg: 49 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 900 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 550 000

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

900 000

Konklusjon markedsverdi

900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område uten andre attraksjoner enn nærhet til naturen, og de fasiliteter som den kan by på. Det legges ut få eiendommer for salg i området, noe som kan gjøre de ettertraktet når det er noe til salgs.

Det må påregnes forholdsvis mye vedlikeholds- og moderniseringsarbeid på hovedhytta og annekset som er bygget sammen med den. Øvrige bygg som annekset og uthus har normal, god standard.

Verdien er satt etter beste skjønn og vurdert ut fra eiendommens størrelse, standard og beliggenhet, samt med erfaring i dagens marked.

Beregninger

Årlige kostnader

Satser for kommunale avgifter finnes på https://www.tynset.kommune.no/tjenester/tekniske-tjenester-og-drift/ Kostnader er stipulert, da dette vil variere.	Kr.	2 000
Årlig forsikringspremie for bygninger.	Kr.	6 400
Eiendomsskatt.	Kr.	1 000
Det betales årsavgift for adkomstveien Prestlia. Alternativt kr 95,-/tur.	Kr.	1 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	11 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 020 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	850 000

Anneks 1

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Anneks 1	Kr.	280 000

Anneks 2

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Anneks 2	Kr.	150 000

Uthus-vedskjul

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus-vedskjul	Kr.	80 000

Utedo

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Utedo	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 380 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	150 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	150 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdien er vurdert ut ifra eiendommens beliggenhet, tomtens beskaffenhet, og kostnader knyttet til opparbeidelse.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 550 000
--	------------	------------------

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

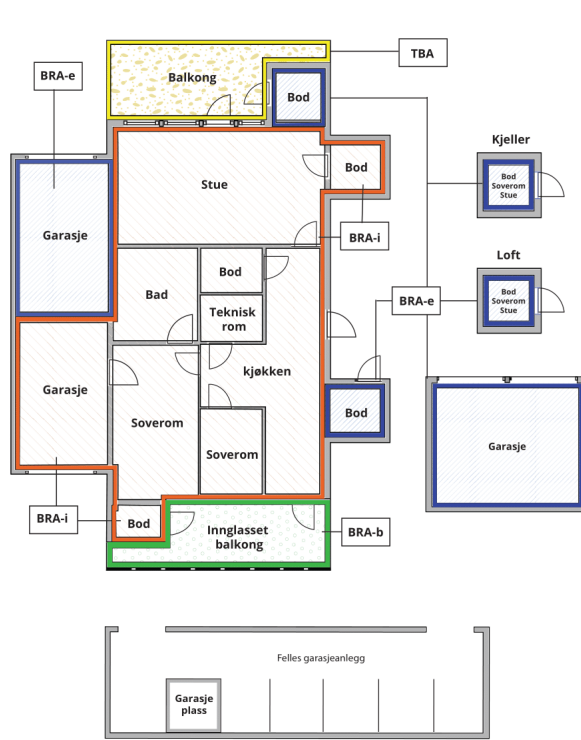
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	52	17		69	53
SUM	52	17			53
SUM BRA	69				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Kjøkken, stue, soverom	Anneks under restaurering	

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Areale for svalgang inngår i arealet for veranda(TBA).

Veranda ved hovedinngangen er 21 m², nyere veranda ved kjøkkeninngangen er 32 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget. Byggets alder tilsier at det kan være vanskelig å finne info i kommunens arkiver.

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.

Anneks 1

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks 2

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus-vedskjul

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Uthus-vedskjul	

Kommentar

Arealet er målt ved befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

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:

Utedo

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er stipulert, og angir ca grunnflate uavhengig av takhøyde under 1,90 m.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke innhentet/fremlagt i forbindelse med oppdraget.

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	52	17
Anneks 1	16	0
Anneks 2	9	0
Uthus-vedskjul	0	20
Utedo	0	0

Kommentar

Fritidsbolig	Arealet er målt ved befaringen.
Anneks 1	Arealet er målt ved befaringen.
Anneks 2	Arealet er målt ved befaringen.
Uthus-vedskjul	Arealet er målt ved befaringen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Jan Sagplass	Takstingeniør
	Thor Eldor Frenstad Haagaas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3427 TYNSET	71	396		0	1834 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ytre Åsan 323

Hjemmelshaver

Haagaas Thor Eldor Frenstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Åsan ca 7 km fra RV 30, ca 12 km fra Tynset sentrum. Der finnes butikker, offentlige tjenester, jernbane og andre nødvendige fasiliteter.

Eiendommen har usjenert og fin beliggenhet med tanke på tur- og rekreasjonsmuligheter med oppkjørte skiløyper like ved.

Området preges av setertun og spredt fritidsbebyggelse. Det er fin utsikt utover dalen, og mot Tronfjell i nærområdet, mens denne eiendommen ligger noe nede i skogen.

Adkomstvei

Adkomst via privat vei. Det er ca 1 km til vinterbrøytet vei/parkering.

Tilknytning vann

Vann fra egen brønn. Har tilgang til en brønn sammen med en nabo, men den kan tørke ut, og benyttes normalt ikke. Det er ikke tatt vannprøver men brukes som drikkevann, og det har ikke vært indikasjoner på urent vann.

Tilknytning avløp

Gråvannsavløp til terrenget. Det er septiktank på eiendommen som ikke har vært i bruk av dagens eier, ukjent tilstand.

Regulering

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

Om tomten

Naturtomt i hellende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker eiendommens verdi er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	83259252	Fullverdi		6 364
Kommentar				
Opplyst av eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.10.2025	Oversendt egenerklæring fra eier.	Gjennomgått	8	Ja
Egenmeldingsskjema	13.10.2025	Oversendt egenmeldingsskjema med diverse info.	Gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	
2	14.10.2025	

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 brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UZ6818>

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

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.
71	396				
Adresse	Ytre åsan 323		Byggeår	1969	
	Tynset		Når kjøpte du boligen	2010	
Postnr.	2500		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

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

gjensidige

Type villa/husforsikring Standard Utvidet Polise-/avtale

Er det dødsbo? Ja Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn	Thor Eldor Frenstad Haagaas	Fornavn	<input type="text"/>
Ny adresse	Thor@Haagaas.com	E-post	<input type="text"/>
		Tel. priv.	<input type="text"/>
Postnr.	7630	Sted	95002316
		Mobil	<input type="text"/>

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Firmanavn/beskriv:

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn/beskriv:

4. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

6. 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

Firmanavn/beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: vann fra egen brønn. og det finnes en septiktank på tomten.

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: noe slittasje og skeive takrenner.

9. 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

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: skjeve gulv i hovedhytten

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv: gamle vinduer som noen ganger er litt treige.

13. 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

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

14. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktinnsig/øvrige fukt eller fuktmerker i underetasje?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

15. 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

Firmanavn/beskriv:

ble drenert rundt helle hytten.

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmpumpe eller liknende?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

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

Firmanavn/beskriv:

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

Nei Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

20. 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:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. 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: noe fuktskader i tilbygget. og muligens noe på kjøkkenet. er dog nå tørt og blir ikke være.

25. 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: et punkt i tilbygget er det spor av tømmermaur, dog er de nå borte. det er også mus på hytta.

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. 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/firmanavn/dokumentasjon:

bygget to småhytter. drenering og oppretting av hytte. fikset vinduer. utjevning av tomt. graving i og rundt innkjørsel.
Utført av

28. 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:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

30. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

32. 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

33. 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:

34. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

37. 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:

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

Nei Ja

Hvis ja, beskriv:

39. 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

Sign. selger 1

Sign. selger 2

13.10.2025

.....

.....