

Tilstandsrapport



Kårbolig



Orkdalsveien 724, 7392 RENNEBU



RENNEBU kommune



gnr. 49, bnr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 159 m² BRA-i: 159 m²



Befaringsdato: 18.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 19946-1558

Referansenummer: BU1546

Autorisert foretak: Alvodal 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 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.

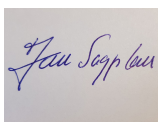
Alvdal Takst AS

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 • 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

Bolig på støpt plate på mark, og liten kjeller under den midtre delen. Boligen er oppført i stavlaft med laftede gavler og oppstue, åstak med sperrer og torvtekking.
I kjelleren er det lagerrom og teknisk med inntak for vann, bereder, og sikringsskap. Oppvarming er vedfyring og vannbåren varme til golv i kjeller og 1.etasje, med dobbeltmantlet bereder som energikilde.
Boligen fremstår i god stand med alminnelig vedlikeholdsbehov som gjenspeiler alderen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

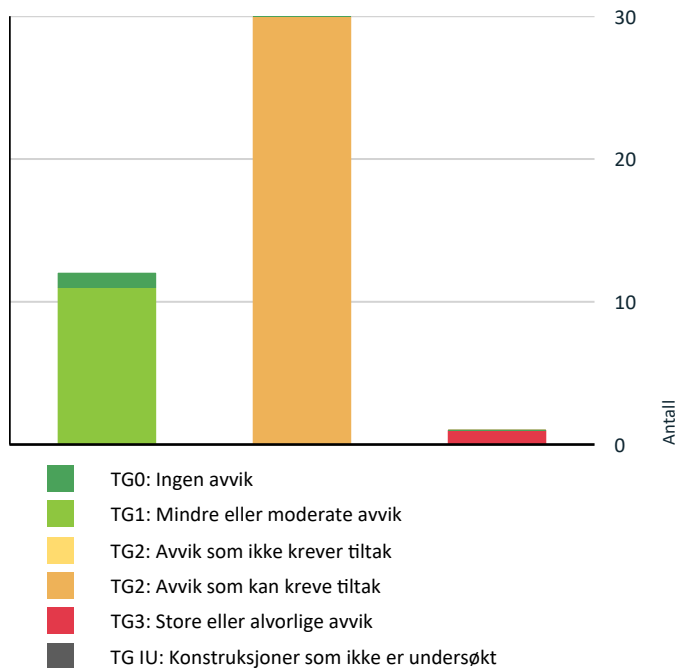
[Gå til side](#)

Kårbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er oversendt fra kommunen via megler.

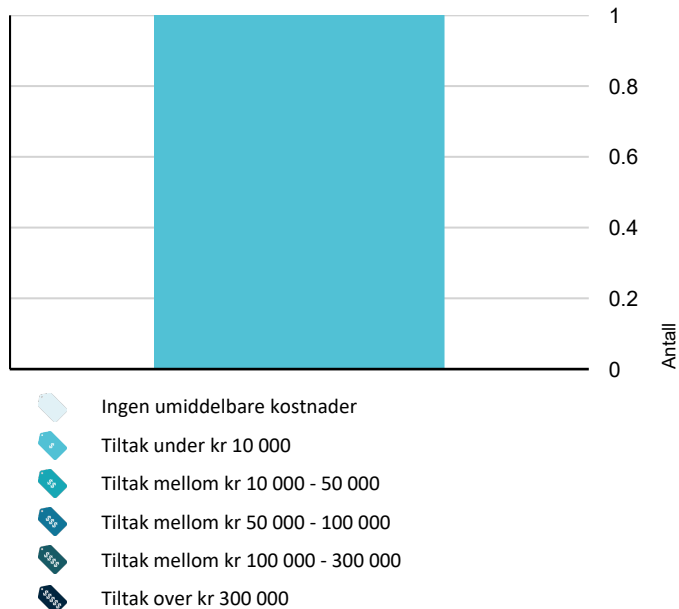
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rapporten er utarbeidet for kårboligen som et tillegg til landbrukstakst etter befaring den 18.08.2025, og må ses i sammenheng med den rapporten. Det er kun kårboligen som er vurdert i rapporten, øvrige bebyggelse er gitt en enkel beskrivelse i landbrukstaksten.

Oppsummering av avvik

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

Kårbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [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
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	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 > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG



Byggeår
2004

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Gårdens hovedbolig.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Åstak m/300 mm sperrer og 50 mm lufting. Tekking med asfaltapp, Platon og torv.

Nedløp og beslag

Det er renner og nedløp i sort stål. Taknedløp er ført ned til røroppstikk fra grunnen. Beslag på vinduer fra 2004. I utgangspunktet kreves det takstige for feier også på tak med tekkning av torv, men i følge eier krever ikke det lokale feiervesenet dette. I utgangspunktet skal det være takstige på alle tak med mer enn 6° takfall, men det lokale feiervesenet kan ha egne bestemmelser.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Vegger i stavlaft med laftede gavler og oppstue. Øvrige vegger er bindingsverk m/stående kledning og plass til 200 mm isolasjon. Veggene som vender oppover mot terrenget består av mur nederst med innvendig utlekting, isolering og innvendige kledninger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.

Det er liten eller ingen luftespalte over eller under kledningen kledningen.

Det registreres fukt i utlektet murvegg mot terrenget som skyldes kondensering. Det er målt 19 % fukt i svill i vf. som tilsier at skadelige mugg- og råtesopper kan etablere seg.

Årsaken til kondensen er at muren er isolert på innsiden, noe som medfører at kulden trenger inn i det isolerte sjiktet, og at varm inneluft avkjøles og kondenserer der.

På bunnstokken i det nordvestre hjørnet av oppstuggu registreres antydning til råte fordi stokken ligger rett på betongfundamentet.

Ved kulde og vind merkes det at enkelte hjørnestolper er vridde med tanke på at det ikke er benyttet annen vindtetting enn GU gips. Dette er naturlig, da laftehus ikke er like tett som rene bindingsverkshus med utvendig vindsperre og innvendig dampsperre.

Eier opplyser at det kom litt fukt inn i en sprekk på nordvestvegg ved oppstuggu ved regn og sterk vind. Ble tettet og har ikke registrert fukt etter dette.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskadede konstruksjoner må skiftes ut, og årsak til skadene utbedres.

Tilstandsrapport

Det bør etterisolerers utvendig på mur slik at duggpunktet flyttes lenger ut i veggkonstruksjonen. Dette vil bidra til at varmluft ikke kondenserer innenfor muren.

Øvrige fasader fremstår velholdt, og i god stand.

Vegger har fungert med lite lufting, og det er ingen symptomer på skader. Manglende lufting gir noe risiko for fuktproblemer i konstruksjonen. Tørt klima i regionen er grunnen til at dette likevel fungerer.

Det bør forsøkes tiltak som hindrer bunnstokken å være i kontakt med fukt.

Det kan gjøres tiltak i forbindelse med utvendig vindtetting ved stolpene, noe som vil redusere varmetapet i konstruksjonen.



Svertesopp på treverk inne i vegg.



Grunnmuren som vender oppover må isoleres.



Markering viser hjørnet med fukt i bunnstokk.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åstak m/300 mm sperrer, 50 mm lufting og 300 mm isolasjon.

TG 2 Vinduer

2.lags vinduer med spalteventiler og løse sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det ser ut til at kjellervindu er punktert. Det er noen kloremerker etter katt og fugler på utvendig sprosser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Punkterte vinduer må påregnes utskifting.

Skader utbedres med overflatebehandling.

Tilstandsrapport



Punkttert vindu i kjeller

Dører

Tett, isolert ytterdør. Terrassedør m/2-lags vindu.

Vurdering av avvik:

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

Slitte tettelister på verandadør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Pakninger/tettelister i døråpningene mister mye av sin elastisitet og effekt etter lang tids bruk, noe som reduserer dørenes varmeisolerings. Lister anbefales byttet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er laftet ramme på veranda fundamentert på betong og støpt plate.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk ved verandaen er målt til 80 cm. Rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. Dagens krav er at høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m når avstanden til underliggende terreng er mer enn 0,5 m.

Det ble i forbindelse med bytte av verandagolvet oppdaget litt råte i bunnramme og stolpe. Stolper og rekkverk beslått med blikk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav. Dagens krav er at høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Ingen tiltak nødvendig for stokk og stolpe. Dette er grove dimensjoner, og oppståtte skader påvirker ikke funksjonen.



Beslått altanrekke og stolper



Veranda med grove dimensjoner.

Utvendige trapper

Tretrapp ned til terrenget fra veranda. Terrassebord i trapp er byttet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Trapp bør sikres med rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp fra terrasse.

INNENDIG

Overflater

Golv: Parkett, fliser, tregolv og betong.
Vegger: Malt/beiset panel, MDF-plater, laft og murvegger.
Himling: Beiset/malt panel og betong.

Denne rapporten har ikke til hensikt å kommentere kosmetiske feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er misfarging i ett hjørne ved spiseplassen etter katten. Det er bom under fliser i gangen og noen hakk i furugolv.
Det er en skade i takluke opp til hems, etter at hjørne på dør traff luken i åpen tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noen overflater må påregnes oppgradering.
Luken må repareres eller byttes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke. Trebjelkelag mot oppstue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Løftstue har 13 mm avvik over 2 m fra trapp mot ett soverom. Mindre avvik inne 10 mm på øvrige rom.

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 anses ikke nødvendig med omfattende tiltak, da avviket vurderes å ikke påvirke normal bruk av boligen.

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.

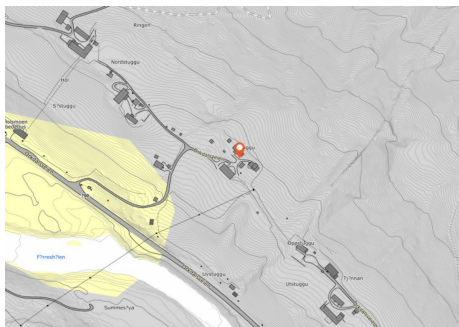
I følge radonkart fra NGU (Norges geologiske undersøkelse) ligger eiendommen i et område som ikke er kartlagt (markert grått). Som en ser i vedlagte bilde så er tilstøtende områder kartlagt usikker forekomst (merket grått), og lav til moderat konsentrasjon (merket gult).

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Erfaringsmessig er det lite Radon i området, men da området ikke er kartlagt anbefales måling på generelt grunnlag.



Radonkart over området. Eiendommen er merket med rød markør.

TG 2 Pipe og ildsted

Icopal elementpipe med sotluke i kjeller og Jøtul peisovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Røykrør til vedovn er for nært brennbart. Det er kun 15 cm, kravet er minimum 300 mm.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Brennbare overflater nærmere enn 30 cm sikres med ubrennbar overflate eller fjernes.



For nært brennbart.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjeller med overflater av betonggolv og murvegger. Hulltaking er uaktuelt. Parkett på golv i ett rom, betonggolv i øvrige rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det var liten lekkasje på vannrør i teknisk rom i sommer, og det ble fuktskade i parkettgolv i tilstøtende trappegang. Ved befaringen ble det registrert litt fukt i bunnsvilla under trappa, ca 18 %.

Det er og noe saltutslag i ett hjørne i kjellerrom som har vært siden første året grunnet uttørking av betongen som ble fylt i systemblokken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er noe misfarging, men svilla er snart tilstrekkelig tørr for gjenoppbygging av golvet. Saltutslag i hjørnet har kun estetisk betydning.

Tilstandsrapport



Noe saltutslag uten betydning i et rom.



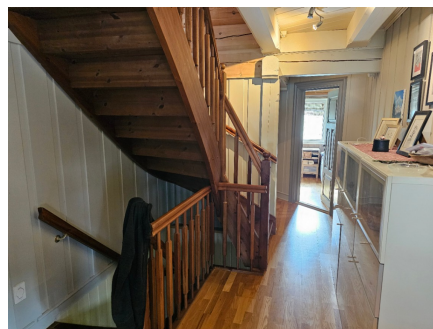
Målt ca 18 % fukt i svilla.

TG 1 Innvendige trapper

Beiside tretrapper med sving mellom alle etasjer.



Trapp til kjeller.



Trapp til 2.etg.

TG 2 Innvendige dører

Malte heltre fyllingsdører.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

2 stk dører tar i terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser m/varmekabler på golv, fliser på vegger og malt panel m/downlights i himling.

Inneholder servantskap m/glatte fronter og hel servantplate, ett overskap, speil m/lys, dusj m/buede dører og glassbyggervegg, hjørnebadekar og vegghengt toalett m/innebygd cisterne.

Tilstandsrapport



Bad



Bad

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt panel m/downlights i himling. Glassbyggervegg mot dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu ved servanten, og vindu over badekaret. Vindu ved badekaret er særlig utsatt for vannsøl.

Fuktmåling ved hulltaking i tilstøtende vegger avdekker at det er fukt i veggen grunnet kondens.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Se beskrivelse under veggkonstruksjon. Utvendig mur må frostisolerers.

Ingen tiltak er nødvendig, men vinduer må ikke utsettes for vannsprut av betydning.



Vindu over badekar er utsatt for vannsøl.



Vindu ved servanten, mindre utsatt.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser m/elektriske varmekabler og 2 sluk i gulvet. Fall mot sluk er målt til henholdsvis 10 mm og 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har litt mindre fall enn anbefalt i teknisk forskrift ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er 2 plastsluk, og smøremembran som er lagt av eier som er tømmer og takstmann. Det er ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

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

I våtrom med smøremembran eldre enn 15 år anses ½-parten av forventet levetid å være brukt.

Plastsluk har en teknisk levetid på 25-75 år, og en anbefalt brukstid på 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Inneholder servantskap m/glatte fronter og hel servantplate, ett overskap, speil m/lys, dusj m/buede dører og glassbyggervegg, hjørnebadekar, og vegghengt toalett m/innebygde cisterne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler spalte ved golvet, eller andre tiltak for å avdekke eventuelle lekkasjer fra den innebygde cisternen.

Det er ødelagt glass i downlights på baderomsinnredningen, samt tilsvarende på downlights i gangen utenfor baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kravet til lekkasjesikring for innebygde toaletter, som for andre installasjoner i våtrom, kom med byggteknisk forskrift (TEK10), som gjelder for bygg prosjektert etter juli 2010.

Glass i downlights byttes, eller hele lampen må byttes.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via el-veggvifte.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i i gangen mot den innebygde cisternen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til < 8 %, da måler ikke registrerer verdier som er lavere enn det. Eier har etter befaringen åpnet vegg mot terrenget i badet. Der ble det ikke påvist tilsvarende kondensskade slik det ble i øvrige rom som vender mot terrenget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Deler av badet vender også mot terrenget med murvegg og innvendig utlekting. Derfor må det påregnes at det også i dette området kan være kondensproblematikk. Redningen kan være at veggene i badet er smurt med membran slik at de ikke slipper gjennom varm luft, og dette vil redusere risikoen for store kondensproblemer. Det kan likevel ikke utelukkes, og tilstandsgrad er satt med bakgrunn i dette.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Muren må graves frem, og isoleres før den kles med grunnmursplast, og masser tilbakefylles.

Årsaken til at det ikke er tilsvarende problem i badet som øvrige rom, skyldes at badet har tett membran i veggen, og at denne ikke slipper ut varm luft som kondenserer mot utlektet mur.



Måling mot terrenget i tilstøtende vaskerom viser lavere verdier med ca 14 %.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser m/varmekabler på golv, malt panel på vegger og himling.

Inneholder opplegg for vaskemaskin, skyllekum, arbeidsbenk og sentralstøvsuger.



Vaskerom



Vaskerom

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Malt panel på vegger og himling. Dette er ikke godkjent tettesjikt på vegg ut fra standardens krav til tett våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist kondenssskader i veggen som vender mot terrenget, men med lavere fuktverdier enn i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør foretas utvendig etterisolering.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser m/varmekabler i golv. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har litt mindre fall enn anbefalt i teknisk forskrift ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

I våtrom med smøremembran eldre enn 15 år anses ½-parten av forventet levetid å være brukt.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Sluk på vaskerom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder opplegg for vaskemaskin, skyllekum, arbeidsbenk og sentralstøvsuger.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon via spalteventil i vindu.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

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

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt i veggen mot terrenget.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til ca 15 %.

Det er også påvist at treverket i veggen er noe misfarget med begynnende råte.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Konsekvensen er at varm luft som siver ut i sjiktet mot utlekket mur, kjøles ned og kondenserer. Dette medfører misfarging og senere råteskader i veggen. Som beskrevet eller er det krav om isolering av utvendig mur langs veggen som vender oppover mot terrenget.



Fuktmåling på ca 15 %

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malt furuinnredning m/profilerte fronter, laminat benkeplate m/nedfelt kum. Innebygd stekeovn og nedfelt koketopp fra 2020. Innebygd micro og kjøleskap fra 2004.

Innebygd oppvaskmaskin fra 2018. Spiseplass og åpen løsning mot stue.



Kjøkken



Kjøkken

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kontrollpanelet på ventilatoren har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontrollpanelet må festes.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med fliser på golvet, malt panel på vegg og i tak. Inneholder wc m/innebygd cisterne og servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Kun ventilasjon via spalteventil og åpningsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kravet til lekkasjesikring for innebygde toaletter, som for andre installasjoner i våtrom, kom med byggt teknisk forskrift (TEK10), som gjelder for bygg prosjektert etter juli 2010.

Når det ikke er lekkasjedeteksjon fra cisterne, eller sluk i rommet. så anbefales montert fuktfølere som er koblet til boligens stoppekran, og som stenger vannet ved eventuelle lekkasjer.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Inntak med stoppekran i kjeller. Fordeling er PEX rør i rør.

Vurdering av avvik:

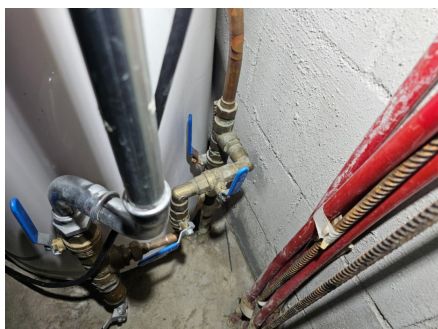
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i benkeskap under kjøkkenvask.

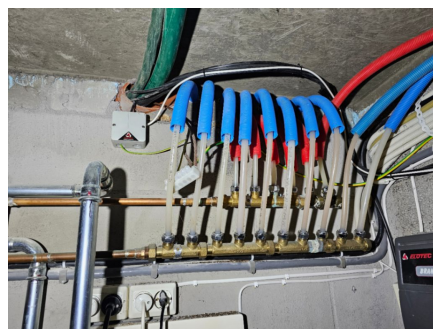
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt ingen konsekvens, da vannet vil renne til kjelleren som har sluk i golvet.



Stoppekran i teknisk rom.



Samlestokk for vannforsyning.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.

Det opplyses at det ikke har vært problemer.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Naturlig ventilasjon via spalteventiler i vinduer ellers.

Vurdering av avvik:

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

Noen rom har ventilasjon kun via spalteventiler i vinduene mulighet for åpning av disse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Varmtvannstank

198/120 I OSO dobbeltmantlet bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider er koblet med løst støpsel i veggkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Bereider bør kobles direkte med bryter ved anledning. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til å gjelde beredere over 1500 watt i 2014. Kravet har ikke tilbakevirkende kraft, og er for eldre installasjoner en anbefaling.



Bereider til golvvarme og forbruksvann.

TG 2 Andre installasjoner

Det er Foma sentralstøvsuger med vifteenheter i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Startknappen på håndtaket hender seg ikke virker grunnet dårlig kontakt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndtaket må påregnes reparasjon eller utskifting.

Tilstandsrapport



Støvsuger i vaskerommet.

TG 1 Vannbåren varme

Dobbeltmantlet bereder med vannbåren fordeling til golv i kjeller og 1.etg.



Fordelingsskap til vannbåren varme.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Sikringsskap med automatisk måler og seriemåler for separat avlesning av forbruk til fjøset i kjelleren.

Det er automatsikringer og åpen installasjon.

Det er foretatt kontroll av det elektriske anlegget av Tensio AS den 31/1-2023, og det ble ikke avdekket avvik.

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)?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke avdekket avvik ved den elektriske installasjonen. Undertegnede har ikke kompetanse på elektriske anlegg, og det er kun åpenbart synlige feil eller mangler som kan kommenteres. Dersom det ønskes en grundig vurdering av den elektriske installasjonen, må fagpersonell kontaktes, da en bygningsskyndig normalt ikke innehar nødvendige kvalifikasjoner for dette.

Tilstandsrapport



Måler og seriemåler til fjøset



Automatsikringer.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1 stk røykvarsler i kjeller, 3 stk i 1.etg og 1 stk i 2.etg, seriekoblede. Nytt 6 kg pulverapparat.
Det er Elotec brannvarslingsanlegg.

- 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.
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Opplyst av eier.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Røykvarsler må plasseres på et sted som kan oppdage røyk og flammer innen rimelig tid. Dette innebærer at er det åpen løsning mellom to rom vil en røykvarsler kunne plasseres kun i det ene rommet. Dersom det er adskilte rom vil ikke én røykvarsler kunne dekke begge rom.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei Alle røykvarslere fungerer ved testing.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2003.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Klemlisten har løsnet på deler av grunnmursplasten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Klemlist må festes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur i betong, isolert og støpt plate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe puss som har løsnet. Dette er kun av estetisk betydning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Enkelte steder bør pusses.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng med gode avrenningsforhold.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

I følge Nibio Kilden ligger deler av eiendommen innen aktsomhetsområde for ras og flom. Dette er nærmere beskrevet i takstrapporten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ingen tiltak anses nødvendig.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2004. Det er slamavskiller med overløp til grøft.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2004. Det er privat brønn på egen eiendom, ny kum i 2015.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er 3-kamret slamavskiller i glassfiber fra 2004.

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

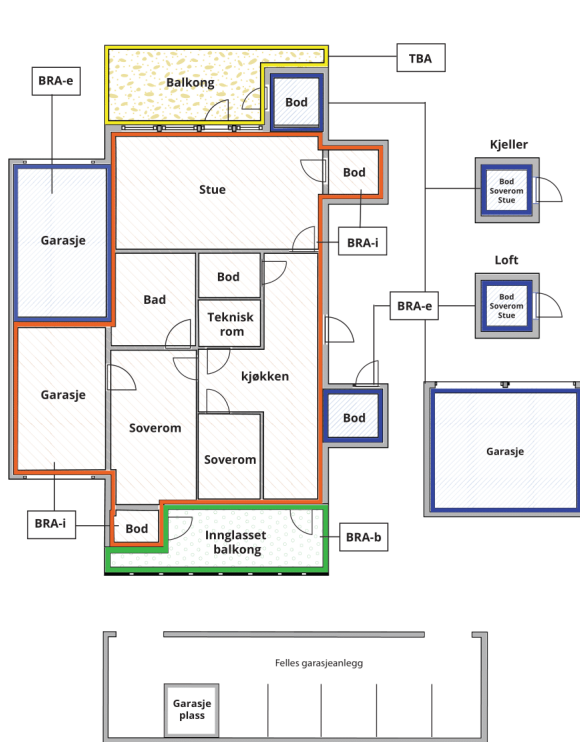
Hva er måleverdig areal?

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 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 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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Jan Sagplass	Takstingeniør
	Tor Gunnar Uv	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5022 RENNEBU	49	2		0	1163729.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Orkdalsveien 724

Hjemmelshaver

Uv Tor Gunnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger 75-8 km fra sentrum som er Berkåk. Berkåk er et lite tettsted som ligger i Rennebu kommune i Trøndelag fylke. Stedet har en sjarmerende landlig atmosfære og fungerer som et viktig knutepunkt i regionen.

Berkåk har en befolkning på rundt 600 innbyggere og er preget av et nært og aktivt lokalsamfunn. Tettstedet har nødvendige fasiliteter som dagligvarebutikker, kafeer, og lokale tjenester. Det finnes også skoler som betjener området, noe som gjør Berkåk attraktivt for familier.

Adkomstvei

Adkomst fra Berkåk er via Fylkesvei 700 (Fv700) går mellom Svorkmo i og Berkåk i Rennebu. En følger veien ca 7 km fra E6 i Berkåk, og tar av fra denne opp lia mot nord. En følger privat grusvei til eiendommen som ligger ved veis ende der denne deler seg i to.

Tilknytning vann

Det er privat vannforsyning fra oppkomme. Det ble nedsatt ny betongkum for ca 10 år siden. Oppkomme ligger like innenfor naboeiendommen, og det skal finnes bruksrett i gamle dokumenter. Det blir innhentet underskrift fra nabo om bruksrett dersom gamle dokumenter ikke kan fremskaffes. Det er vannpumpe av ukjent alder i kjeller under våningshuset. Eier mener denne ble utskiftet rundt 2000 men noe usikker på dette. Vanntrykket opplyses å være generelt greit, men det bør vurderes en kraftigere pumpe ved neste utskifting. Vannkvalitet ble kontrollert i forbindelse med mjølkeproduksjon i 2013, og var bra.

Tilknytning avløp

Det er avløp til privat septik som består av 3-kamret glassfibertank med avrenning til infiltrasjonsgrøft fra 2002 i forbindelse med kårboligen.

Regulering

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

Om tomten

Opparbeidet gårdstun i skrått terreng som består av våningshus, kårbolig, driftsbygning, garasje, stabbur og ei mastu litt bortenfor.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker eiendommens verdi er opplyst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
27 700	2003	Gave

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	84770747	Fullverdi		12 000
Kommentar Boligen er opplyst fullverdi forsikret. Forsikringspremie er stipulert og kan variere.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring kårbolig	10.09.2025	Oversendt egenerklæring fra eier.	Gjennomgått	5	Ja
Eier	28.08.2025	Eiers beskrivelse av eiendommen.	Gjennomgått	3	Nei
Eier	29.08.2025	Utdrag fra regnskap som viser utbetalinger knyttet til gården.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	28.08.2025	Arealoversikt bygninger utarbeidet av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	28.08.2025	Planskisse av bygninger.	Gjennomgått	6	Ja
Megler		Oversendt relevant eiendomsinformasjon fra kommunen via megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2025	
2	12.09.2025	
3	12.09.2025	
4	12.09.2025	

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

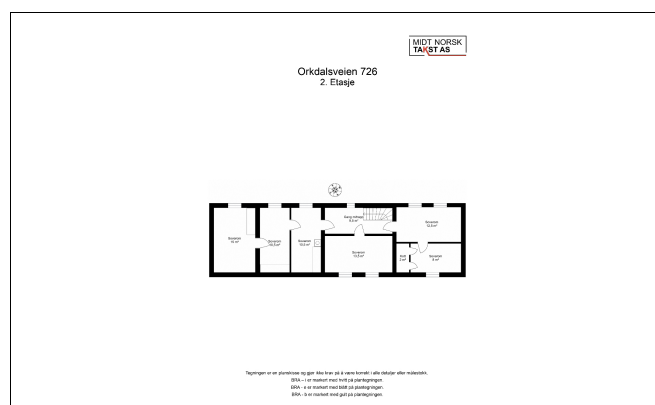
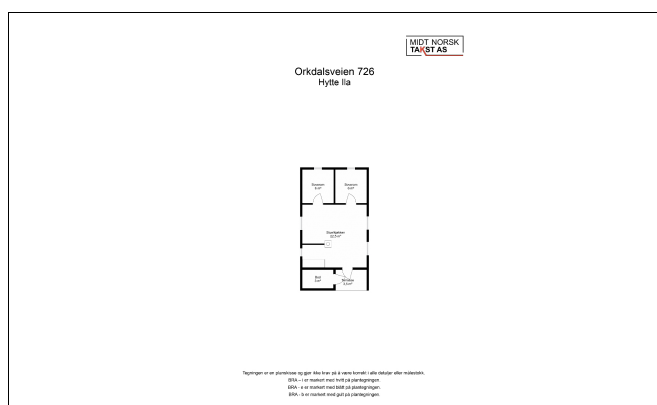
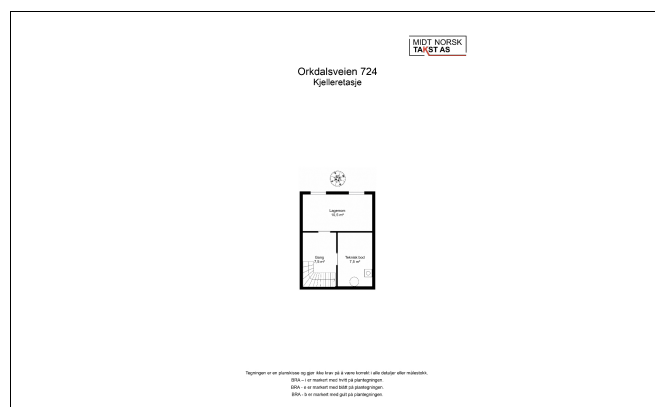
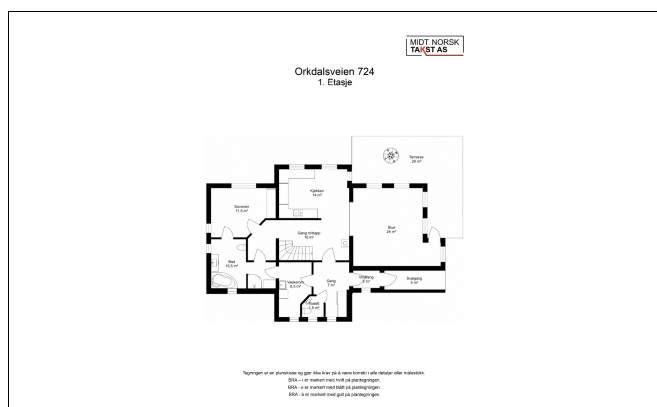
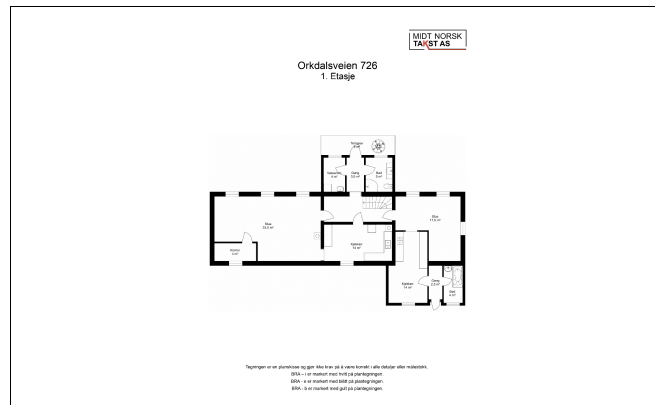
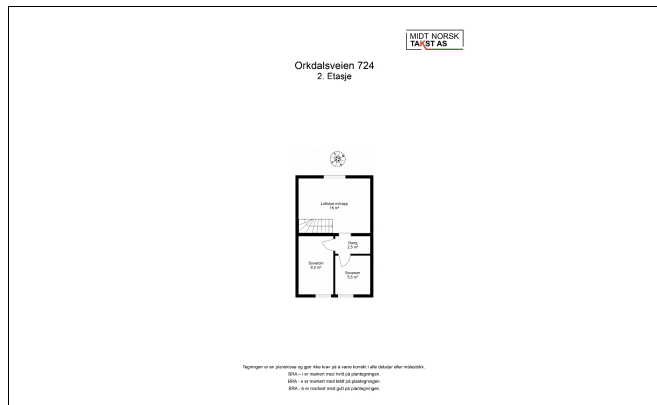
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BU1546>

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

Andre bilder



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Oppdal	
Oppdragsnr.	
1703250064	

Selger 1 navn
Tor Gunnar Uv

Gateadresse	
Orkdalsveien 724	
Poststed	Postnr
RENNEBU	7392

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble avdekket fukt i nedre del av yttervegg i vaskerom i forbindelse med hulltaking.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i nedre del av yttervegg på innsiden av støttemur.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygningen er oppført i stav/laft og det var for ca 15 år siden fuktinntrekk i vegg via en sprekk i tømmer i 2. etasje. Sprekker i området ble da utvendig tettet med tetningsmiddel og det er ikke registrert fuktinntrekk etter dette. Fornying av tetningen bør vurderes.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er råte i nedre del av yttervegg mot støttemuren. Det ble registrert sukkermaur i gangen en periode høsten 2024. har ikke registrert maur etter dette. Har hørt mus i tak over soverom ved noen tilfeller om høsten. Ellers ikke sett eller hørt mus.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert elbillader i 2022.

Arbeid utført av

Kraftlaget Rise elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tensio gjennomførte eltilsyn 31.01.2023. Ingen avvik.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble montert elbillader i 2022.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montert nye takrenner og nedløp. Skiftet terrassegulv samt montert beslag på terrasse. Det er avdekket noe råte i bunnramme og enkelte stolper. På grunn av at det er benyttet grove dimensjoner er det ikke foretatt andre tiltak enn montering av beslag slik at råte ikke skal utvikle seg videre.

Arbeid utført av

Rennebu Hytteservice

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger skaderapport i forhold til fukt i yttervegg.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ifølge NVE kart ligger deler av eiendommen innenfor aktsomhetsområde for jordskred. Dette er en landbrukseiendom og relevante forhold vil bli beskrevet i landbrukstakst.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Gunnar Uv	614c8f0ead8e2e8887b14 8eec04648ae69716d56	10.09.2025 07:50:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1703250064

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>