

Tilstandsrapport



Enebolig



Øversjødalsveien 1450, 2544 ØVERSJØDALEN



TOLGA kommune



gnr. 80, bnr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 19946-1432

Referansenummer: JZ9766

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.

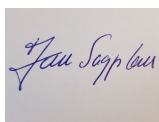
Alvdal Takst AS

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 fuktøk.

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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

Enebolig med underetasje. Boligen er fra 1987, og fremstår med unntak av ytterdøra fra 2012, og hovedbadet i 1.etg.(2021), tilnærmet original fra byggeår.

Dette tilsier at oppgradering og modernisering må påregnes på det meste av boligens overflater og innretninger.

På grunn av at eiendommen selges som dødsbo, og at det er lite informasjon å finne, kan det være feil eller mangler som ikke er avdekket ved befaringen. Dette gjelder ting som varmekabler i golv og andre varmekilder, vanninstallasjoner kan være skadet uten at dette er avdekket, da vannet var vinterstengt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

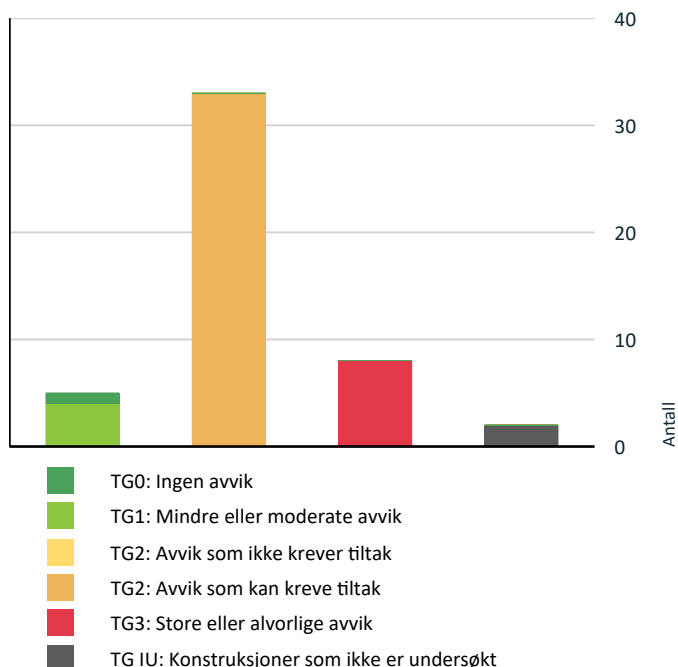
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

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

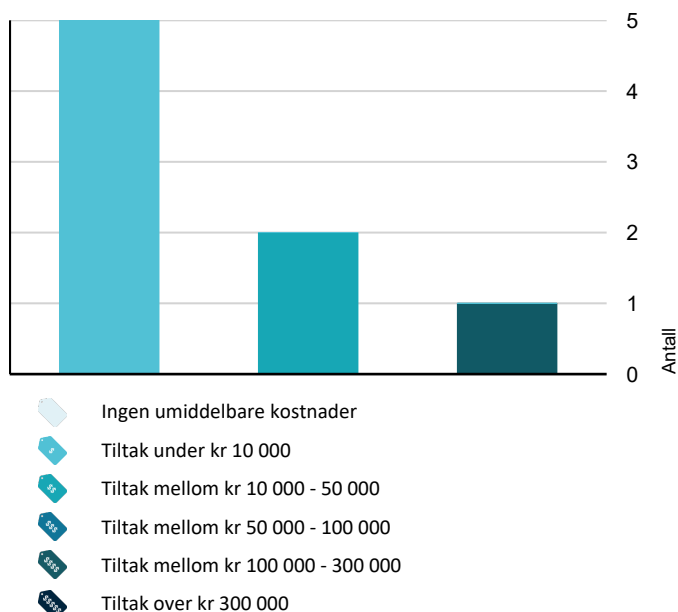
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Uteareal, horisontale overflater, og takteking er ikke undersøkt grunnet snø på befaringsdagen.

Ved befaringen var det streng kulde med under - 20°C, og dette gir noen begrensninger ved den utvendige kontrollen av eiendommen.

Dette tilsier at utvendig kontroll ikke er gjennomført med samme tidsbruk og grundighet som er normalt ved mildere temperaturer.

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

Rapporten er utarbeidet for våningshuset som et tillegg til landbrukstakst etter befaring den 20.11.2024, og må ses i sammenheng med den rapporten.

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

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.

Enebolig

! TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [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 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeår er opplyst av arvinger.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget har noe vedlikeholds- og moderniseringsbehov.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Bad underetasje i slutten av 1990-tallet.
2021	Modernisering	Bad 1.etg.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakken og ved hjelp av drone.

Vurdering av avvik:

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

For undertak mer enn 30 år er mer enn halvparten av forventet levetid brukt. Dette er en teoretisk gitt alder, og faktisk tilstand/levetid må vurderes individuelt i hvert enkelt tilfelle.

Ved befaring 05.02.2026 var taket dekket av mye snø, og det ble derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved besiktigelse av undertaket fra kaldloftet ble det ikke avdekket feil eller skader som tilsier at vedlikehold eller arbeid må iverksettes. Taket må kontrolleres når det er snøfritt.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er plast fra byggeår. Taknedløp er ført med avkast ut på terrenget. Takfotbeslag, topp- og fotbeslag på pipe, takhatt og beslag på vinduer i stål fra byggeår. Det er hjemmeproduisert takstige av armeringsjern.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Taknedløp er ført ned på terrenget og nedløp er glidd fra hverandre. Dette tilfører fukt inntil grunnmuren som synes innvendig m/fuktmerker og saltutslag på muren i hjørner.

Hjemmeproduisert takstige er ikke typegodkjent.

Takfallet er målt til litt under 27°, og derfor er det tillatt uten snøfangere ved ru takteking som stein.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det anbefales at taknedløp ledes lenger bort fra fundamentene, da dette reduserer fuktbelastningen på fundamenter og kjellerrom.

Takrenner må byttes eller repareres.

Takstige bør byttes. Bare dokumentert utstyr er tillatt. Dokumentert utstyr har:

- feste i bærekonstruksjon
- god korrosjonsbeskyttelse
- godkjent monteringsanvisning
- leverandørens merke
- styrke til å tåle feste av sikkerhetsline med full belastning fra en fallende person

Det stilles ikke konkrete krav til utformingen, men den vurderes ved hver enkelt søknad om produktdokumentasjon.

Festeutstyret er ofte tilpasset den enkelte tekningstypen.



Taknedløp ført ned ved grunnmuren.



Taknedløp glidd fra hverandre.

Veggkonstruksjon

Vegger i bindingsverk m/stående kledning. Plass til 100 mm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er montert musesperre bak kledningen nederst, men det er for store åpninger i denne, så mus kan uansett ta seg opp i veggen.

Det er noe slitt kledning med noe behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dagens musesperre bør suppleres med musebørste eller tilsvarende for å hindre mus å ta seg inn i veggen.

Noe vedlikehold av utvendige fasader må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Flat himling isolert m/250 mm Glava.

Lufting langs rafta med luftespalter i gesimsen.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det registreres noe muslort på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan gjøres kartlegging hvor mus tar seg opp på loftet, og gjøre tiltak for å hindre dette. Dette kan ses i sammenheng med store åpninger i musesperre. Eventuelt ta kontakt med firma som jobber med skadedyrbekjempelse. Etterisolering av himlingen mot kaldt loft anbefales som et godt fyringsøkonomisk tiltak.

Tilstandsrapport



Fra kaldloftet.



Noe muslort på kaldloftet.

TG 2 Vinduer

3-lags vinduer m/2-veis åpning og spalteventiler.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer er fra byggeår, noen "sitter" litt i karm og har treg mekanisme. Dette skyldes gjerne liten bruk, og at vinduet sjelden åpnes.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Dører

Tett teak ytterdør som er malt utvendig i underetasjen.

Verandadør i stua med 3-lags vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dørklinken virker ikke, døra må låses.

Den er værslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørklinken i underetasjen må byttes, og døra bør slipes og males utvendig. Alternativt kan døra byttes.



Værslitt dør.

TG 2 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags vindu.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Døren har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren har noe behov for overflatebehandling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda m/utgang fra stue. Fundamentert på tresøyler på betongfundamenter og uttrekte bjelker på langveggen.

Vurdering av avvik:

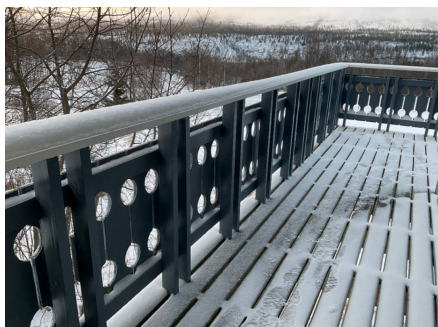
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk ved verandaen er målt til 90 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk tilfredsstiller ikke dagens krav. Dagens krav er at høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m der avstanden til terrenget er mer enn 0,5 m.



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

TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk er 74 cm og avstand til terreng er 0,6 m. Det er krav om forskriftsmessig rekkverk på verandaer, balkonger o.l. når avstanden ned til terrenget er mer enn 0,5 m.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

INNENDIG

TG 2 Overflater

Golv: Belegg, laminat, teppe og betong.

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

Himling: Takess og panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del slitte golvbelegg, og noen belegg ligger løst på betonggolvet i u.etg.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Andre tiltak:

Noen overflater må påregnes oppgradering eller utskifting.



Mønsteret slitt vekk.



Sprekk i løst belegg, saltutslag fra betonggolvet.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert ca 25 mm avvik i gangen og 20 mm avvik i stue i u.etg. Mer enn 10 mm over 2 meter.

Det er registrert avvik i stue i 1.etg. på ca 15 mm i hele rommet.

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.

Ved en rehabilitering av boligen vil det være naturlig med oppretting av golvene.

Radon

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

Vurdering av avvik:

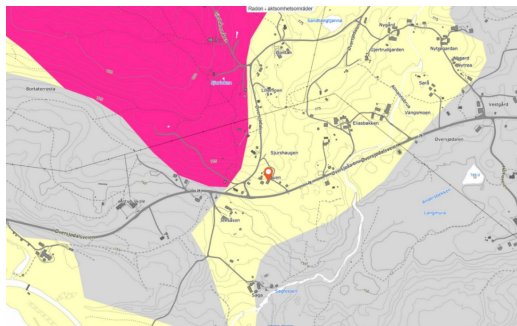
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak anses nødvendig. Radonkart fra NGU viser at det er lite eller moderat forekomst av Radon.



Radonkart over området. Eiendommen er merket med rød markør.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Elementpipe med Jøtul 602 i gangen og peis m/innsats i stue i u.etg. Sotluke bak Jøtul 602.
Jøtul 8 peisovn i stue i 1.etg.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Det er vanskelig tilkomst til feieluke.

Liten plate foran peisinnsats i kjellerstue og .
Røykrør for til Jøtul 602 er for nært brennbart.
Det har falt av en del limtegl på pipa i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Kravet til avstand fra røykrør til brennbart er 300 mm.
Plate under ovnen skal være minimum 300 mm ut foran ovnen.
Sotluken er vanskelig tilgjengelig når skorsteinen skal feies, og sot skal fjernes.
Limtegl må monteres om denne finnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



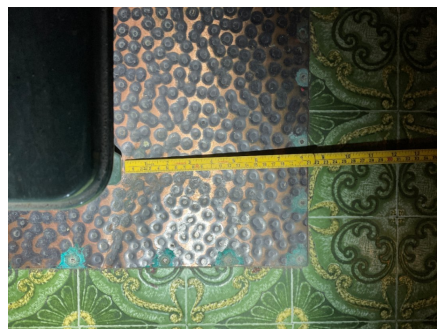
Ildfast plate foran ildstedet er for liten.



Røykrør for nært brennbart.



Sotluke bak Jøtul 602.



Ildfast plate foran ildstedet er for liten.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvene har teppe, belegg og betong. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i ett lagerrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21 %.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det registreres litt for høyt fuktinnhold i svilla i utlektet vegg. Fuktinnholdet i trevirke bør ikke overstige 17 %, da dette er nedre grense for etablering av mugg og sopp.

Ved fuktsøk med indikator på overflater, og ved visuell kontroll, er det påvist høyt fuktinnhold i kjellergulvet.

Det er avskalling og saltutslag nede ved gulvet mellom to dører i trappegangen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktmåling, saltutslag og misfarging indikerer at det er noe fuktvandring i fundamentene.

Registrert fukt har ikke gitt synlige skader der det er tatt hull. Dette har sammenheng med at ubehandlet panel har gode egenskaper med tanke på fukt.

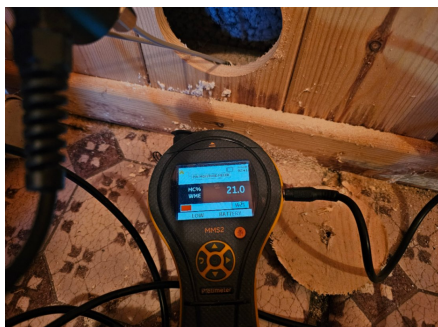
Tre har evnen til å ta opp fukt, og avgi fukt til omgivelsene. Risikoen for problemer er større dersom vegger kles med tette overflater, eller dersom panelen males eller lakkes. Da kan fuktigheten bli sperret inne i konstruksjonen, og skadelige mugg- og råtesopper kan etablere seg raskt.



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



Ikke tegn til misfarging inne i konstruksjonen.



Måling viser 21 % fukttinnhold i svilla.



Avskalling ved golvet.

TO 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp m/sving.

Vurdering av avvik:

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

Åpninger i rekkverk er 16 cm, og åpninger mellom opptrinn er 14 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales at det monteres avstandsbegrenser mellom trinnene som reduserer åpningen til 10 cm eller mindre.

Montere gelender mot veggen vil øke sikkerheten i trappen.

Tilstandsrapport



Trappen til underetg.

Innvendige dører

Innvendig har boligen finérdører.

Vurdering av avvik:

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

Flere dører "tar" i karmen, og subber i golvet.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er oppusset av eier i 2021, opplyst av rekvirent.

Belegg på golv, baderomsplater på vegger og Takess i himling.

Inneholder innredning m/servant, speil m/lys, høyskap, dusjhjørne og toalett.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og Takess i himling.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er mangelfullt med silikon mot aluminiumslisten under plater i dusjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Silikon bør påføres i fugen mellom veggplater og bunnlist. Dette for at ikke vann skal trenge inn bak veggplater.

Tilstandsrapport



Mangler silikon mellom plate og list.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg m/elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm. God oppbrett mot terskel.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



God oppbrett ved terskelen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson



Sluket ved dusjen.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder innredning m/servant, speil m/lys, høyskap, dusjhjørne og toalett.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk via takventil og el-veggvifte.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Vifteenheten på kaldloft er ute av drift, og veggvifte tettet m/plast.

Konsekvens/tiltak

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

Veggviften bør ikke tettes med plast, men bør erstattes med fuktstyrt vifte som kjøres etter behov. Det bør monteres utvendig sjalusirist som stenger for kald trekk når ikke viften er i bruk.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone vender mot yttervegg, og mot vaskerommet som også er våtrom med eget tettesjikt. Fuktsøk på overflater viser ingen tegn til skadelig fukt, og det er ingen visuelle symptomer på skader.

Årstall: 2021

Kilde: Kontaktperson

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Belegg på golv, baderomsplater på vegger og Takess i himling.

Inneholder opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel, skyllekum og arbeidsbenk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger og Takess i himling.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. God oppbrett ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er motfall der golvet rundt sluket er ca 5 mm høyere enn golvet ved døra.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Fallforhold på golvet tilsier at vannsøl ikke renner til sluket, men kan bli stående på tilfeldige steder. Alder tilsier at rommet er modent for rehabilitering, og golvet bør i den forbindelse utføres med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er motfall til sluket.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

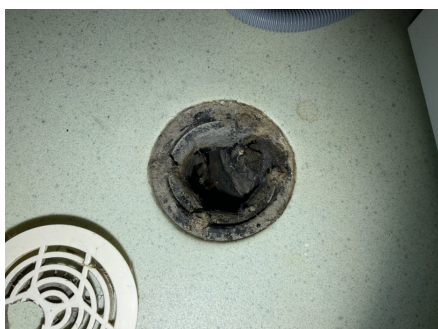
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

I våtrom med vinylbelegg eldre enn 20 år, anses halvparten 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.

Tettesjiktet på golvet er over forventet levetid, og rehabilitering må påregnes.



Sluket ved skyllekum.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder opplegg for vaskemaskin, plass for tørketrommel, skyllekum og arbeidsbenk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist svellskader i sideplate under arbeidsbenk som vender mot vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Innredningen påregnes ny ved rehabilitering av vaskerommet.

1 ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk med felles mekanisk avtrekk på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

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

Vifte på kaldloftet var ute av drift på befaringsdagen. Ventilasjonsviften på kaldloftet er fra byggeår, og forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Bytte av ventilasjonsvifte må påregnes da disse har en forventet levetid på 15 år.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vifteenheten på kaldloftet er ute av drift.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone vender mot yttervegg, og mot badet som også er våtrom med eget tettesjikt. Fuktsøk på overflater viser ingen tegn til skadelig fukt, og det er ingen visuelle symptomer på skader. Alder tilsier at rehabilitering av rommet må påregnes. Dette avhenger av bruken.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er rehabilitert i slutten av 1990-tallet av eier, opplyst av arvinger.
Belegg på golv, trepanel på vegger og himling.
Inneholder servant m/speil, veggskap, toalett og dusjkabinett. Lysarmatur over speil er trolig defekt.

UNDERETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Panel på vegger og himling. Panel er ikke godkjent tettesjikt ut fra standardens krav til tett våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Tilstandsrapport

Panel er ikke anbefalt overflate i våtrom, men fungerer ok i kombinasjon med kabinett eller avgrenset dusjnise med fuktsikker overflate. Våtromsløsningen med panel er relativt vanlig i tilfeller som dette. Det er viktig å presisere at den ikke tilfredsstiller kravet til tett våtsone, noe som gir TG3 i henhold til NS3600.

Panel anses ikke som en vanntett løsning med tanke på dusjing eller annen form for vannsøl.
Dusjkabinett regnes ikke som en del av våtrommets tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak er nødvendig, men vegger må ikke utsettes for vannsprut av betydning. Den nåværende løsningen krever bruk av tett kabinett for å dusje. Andre dusjløsninger vil kreve ytterligere tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring. Med bakgrunn i dette anbefales det å oppgradere rommets overflater i tråd med dagens anbefalinger, da dette reduserer risikoen for fuktskader i rommet. Enkleste måte å oppgradere badet er å demontere panelen, og erstatte denne med baderomsplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Panel på vegger.

UNDERETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg, og termostat for elektriske varmekabler. Om varmekabler finnes, eller om disse virker er ikke kjent. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm, og det er ca 25 mm fra topp slukrist til topp membrankant ved dørterskel. Da rommet ikke har vanntette vegger vil det uansett måtte benyttes dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallet på gulvet avviker noe fra anbefalinger i forskriften som var gjeldende på tidspunktet for rehabiliteringen. Dette vil kunne gi noe unødig vannsøl utover gulvet dersom rommet oppgraderes med vanntette vegger, og dusj benyttes uten kabinett.

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.

UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

I våtrom med vinylbelegg eldre enn 20 år, anses halvparten 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.

Tilstandsrapport



Sluk ved kabinettet med direkte avløp fra dette.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Inneholder servant m/speil og lysarmatur, veggskap, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via takventil tilkoblet mekanisk avtrekk med vifte på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjonsvifte på kaldloftet er fra byggeår, og forventet levetid er overskredet. Den var ute av drift/defekt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Det er viktig at mekaniske avtrekk som dette er u drift hele tiden, særlig i den kalde årstiden. Dersom viften stoppes, vil det strømme varm, fuktig luft opp i kanalen over tak, og dette vil kondensere i møte med kald uteluft oppe i kanalen. Dette kan medføre at kondensen renner tilbake og skader himlingen under.



Viften på loftet var ute av drift.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er panel på vegger, og disse ikke kan utsettes for vann ved dusjing o.l.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved indikatorsøk på overflaten er det påvist fuktvandring i kjellergolv og grunnmur.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet har fungert slik det fremstår siden dette ble etablert, men det bør holdes under oppsikt for å hindre at skader kan oppstå. Med tanke på resultat ved hulltaking i utlektet vegg i et lagerrom litt bortenfor, må det påregnes at forholdene er tilnærmet lik i de øvrige rommene.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminat innredning m/profilerte furufronter, laminat benkeplate m/kum og helt beslag, opplegg for oppvaskmaskin, fliser over benk, barløsning mot spise plass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Noe bruksslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkkenet må påregnes oppgradering - modernisering.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk sammen med mekanisk avtrekk på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Viftehet på kaldloft er ute av drift.

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Viften på kaldloftet må byttes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vanninntak i PE plastrør med stoppekran i kjellerrom. Det er fordeling med kobberrør. Det er ikke vannmåler.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Vanninntak i PE(plastledning) og stoppekran i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast(PVC).

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Avløpsrør er PVC.

TG 3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via spalteventiler, mekanisk avtrekk m/vifte på loft, og avtrekk fra våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Motorenhet på mekanisk avtrekksanlegg fungerer ikke.

Mekanisk avtrekksvifte fra byggeåret er over forventet levetid som er ca. 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Motorenhet på mekanisk avtrekksvifte må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Vifteenheten må byttes.

Varmtvannstank

Evalet 200 l bereder i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Berederen er over forventet levetid. Bereder er koblet med løst støpsel i veggkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

Bereder 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.



Infoskilt bereder.

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.

Tilstanden 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.

Utvendig inntak med måler ved inngang til fjøset. Fordelingsskap i et lagerrom i underetasje. Skrusikringer og en automatsikring til badet m/egen jordfeilbryter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra

Tilstandsrapport

inntakssikring og videre.

1987 Det er ikke utført en fullstendig utskifting av anlegget siden opprinnelig installasjon.

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

Ukjent Ingen informasjon.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er gjort noe tilleggsarbeid i forbindelse med modernisering av badet i 2021, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for disse arbeidene.

Det finnes ingen samsvarserklæring/dokumentasjon for den elektriske installasjonen i boligmappa.no

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Det foreligger ingen dokumentasjon på utført kontroll av det elektriske anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Det finnes ingen informasjon om dette.

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

Ukjent Ingen informasjon.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

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

Ja Det mangler deksel på en koblingsboks oppe ved taket i vaskerommet. Denne må erstattes med ny, da berøring av punkter der vil gi strømstøt.

Anlegget bør kontrolleres av godkjent installatør, og dette må dokumenteres med samsvarserklæring.

Generell kommentar

Med bakgrunn i el-anleggets alder vil det måtte forventes en oppgradering av dette ved en modernisering av boligen. Samsvarserklæringer bør innhentes for elektriske arbeider utført etter 1999. Anslått kostnadsestimat er usikkert, da det er usikkert i hvor stor grad anlegget må oppgraderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Mangler deksel på koblingsboks.



Fordelingsskap ved fjøset.



Utvendig inntak og måler.



Fordelingsskap i underetasjen.

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.

Det mangler røykvarslere, de som finnes er utkoblet. Ett pulverapparat er utgått på dato. Det anbefales en generell gjennomgang av boligens branntekniske utstyr, og dette må påregnes å kompletteres i henhold til dagens krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja 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.

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Det er ingen datomerking på pulverapparatet, men ut fra utseende anslås dette til å være over 10 år. Da alder er ukjent, anbefales på generelt grunnlag at nytt anskaffes.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja 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. Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. En må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

4. Er det skader på røykvarslere?

Ukjent Røykvarslere er utkoblet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Eldre pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Mulig drenering fra byggeår, og fuktsikring m/Platon grunnmursplast som synes over terrenget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Klemlisten på toppen av grunnmursplasten har løsnet noen steder, og plasten har slitt seg løs grunnet setninger i grunnen etter bygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Klemlist på toppen av grunnmursplasten må etableres i tråd med produsentens anvisning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i Leca. Betongsåle eller bankett er, om det finnes, under terrengnivå, og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Vanlig fundamentering på byggeåret var betongbanketter eller betongsåle med forsterkning under bærende vegger og pipe.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er liten, ubetydelig sprekk i midtmuren som vises i kottet ved det ene soverommet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anses ikke nødvendig med tiltak i forhold til påviste avvik. Lokal utbedring med puss og maling av overflaten kan gjøres om ønskelig.

Tilstandsrapport



Liten sprekk i muren i kottet.

Forstøtningsmurer

Det er lityen natursteinsmur mot terreng på ene hjørnet av underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Alle nivåforskjeller over 0,5 meter krever sikringstiltak med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Støttemurer uten rekkverk/sikring utgjør en risiko, spesielt ved ferdsel i mørket, da en ikke ser kanten.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støttemur mangler rekkverk.

Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng med gode avrenningsforhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Vannet var stengt ved befaringen, og er ikke kontrollert av undertegnede.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er septiktank med overløp til grøft eller tilsvarende innretning.

Avløpsanlegget finnes det ingen informasjon om utover at det er egen septiktank.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av ukjent type. Septiktanken forutsettes å være fra 1987(byggeår), men dette er ikke bekreftet eller dokumentert.

Vurdering av avvik:

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

Uavhengig av type septiktank, så er mer enn halvparten av forventet levetid oppbrukt, og anlegget må påregnes oppgradering.

Konsekvens/tiltak

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

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

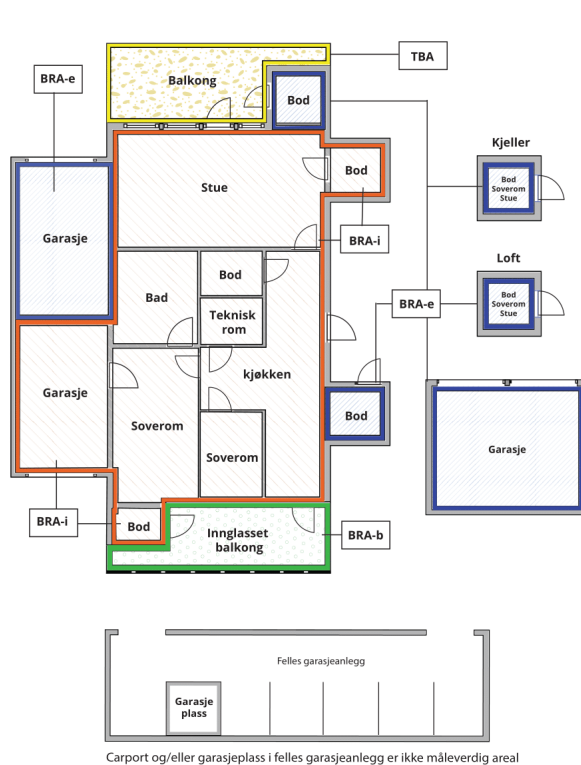
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	88			88	16
Underetasje	85			85	
SUM	173				16
SUM BRA	173				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, bad, vaskerom		
Underetasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, bad, teknisk rom, kott, stue, lagerrom 2, lagerrom 3		

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

Kommentar: Bad i 1.etg. er rehabilitert av eier i 2021.

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.

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)
Enebolig	144	29

Kommentar

Enebolig Arealet er målt ved befaringen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Jan Sagplass	Takstingeniør
	Tove Skaret	Alvdal Takst AS
06.2.2026	Jan Sagplass	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	80	3		0	456504.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øversjødalsveien 1450

Hjemmelshaver

Nygård Per Ragnar dbo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Øversjødalen, 4 mil fra Tolga sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilkoblet Øversjødalen vannverk i følge leder av vannverket, Anders Ellefsplass.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommens tun ligger i LNF-område, mens deler av eiendommen vest for tunet ligger i et område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Om tomten

Svakt hellende tun med gravoll. Tomten var snødekt ved befaringen, med de begrensninger det medfører.

Tinglyste/andre forhold

Opplyst tomteareal i tilstandsrapporten gjenspeiler eiendommens hovednummer, som utgjør ett av brukets totalt 5 matrikkelnummer.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	Kommentar
1 509 533	Opplysninger gitt av arvinger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
570 000	1987

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	85025373/850253	Fullverdi		
Kommentar Opplyst av rekvirenten. Årlig premie er ikke opplyst i egenmelding.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiendommen selges som dødsbo, og egenerklæringen gir lite informasjon. Den er fylt ut av barna som ikke bor på stedet.	Gjennomgått	10	Ja
Egenmeldingsskjema		Egenmelding med relevant info fra barna. De har begrenset kunnskap om eiendommen.	Gjennomgått	5	Nei
Rekvirent	03.03.2024	Skifteattest.	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.11.2024	
2	24.11.2024	
3	24.11.2024	
4	24.11.2024	
5	06.02.2026	Oppdatering etter ett år.
6	06.02.2026	Oppdatering etter ett år.

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 slitasje:** 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-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JZ9766>

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): landbrukseiendom med bo- og driveplikt | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
3426-80	3				
Adresse	Øversjødalsveien 1450, 1452 og 1454		Byggeår		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	2540		Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja	☒ Nei

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

GjensidigeType villa/husforsikring ☐ Standard ☐ Utvidet Polise-/avtale **85025383 / 85025384**Er det dødsbo? ☒ Ja ☐ NeiAvdødes navn **Per Ragnar Nygård**Hjemmelshaver **Per Ragnar Nygård - hjemmelserklæring ikke sendt inn for arvinger**

SELGER 1

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	
	Sted		

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.		Mobil	
	Sted		

BAD/VASKEROM:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Mindre lekkasje ved kobling til toalett hovedetasje Øversjødalsveien 1450 juli 2024

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Eier selv, Per Ragnar Nygård, lagde bad i kjeller Øversjødalsveien 1452 på slutten av 90-tallet.
Eier pusset opp bad i hovedetasje Øversjødalsveien 1452 i nyere tid (2021) - golv skal være gjort av faglært. Kjenner ikke til firma/ navn.

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke

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

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

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: I bolig med adresse Øversjødalsveien 1452 er vann koblet helt ut pga utette rør. Avløpsrør under kjø

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?
(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, når?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Kjøkkenvifte Øversjødalsveien 1450 fungerer dårlig, bør byttes. Ekstra liten kran på kjøkken defekt.

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Har sett antydning til sopp i kjeller Øversjødalsveien 1452

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Det ble laget bad i kjeller Øversjødalsveien 1450 på slutten av 90-tallet. Gjort av eier, Per Ragnar Nygård.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: Vet ikke, mulig bad var tiltenkt og rom for det godkjent når huset ble bygd i 1987

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Har sett antydning til sopp i kjeller Øversjødalsveien 1452

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

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

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

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

Eier selv, Per Ragnar Nygård, lagde bad i kjeller Øversjødalsveien 1452 på slutten av 90-tallet og pusset opp bad i hovedetasje Øversjødalsveien 1452 i nyere tid (2021)

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Ingen tidligere eier av Øversjødalsveien 1450.
Kjenner ikke til hva som er gjort på Øversjødalsveien 1452 og 1454.

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: Kjøkkenvifte Øversjødalsveien 1450 fungerer dårlig, bør byttes. Ekstra liten kran på kjøkken defekt.

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

matrikkelenheter som er registrert på Per Ragnar Nygård:

65/31/0/0

66/32/0/0

76/4/0/0

77/16/0/0

80/3/0/0

I bolig med adresse Øversjødalsveien 1452 er vann per nå koblet helt ut pga utette rør og problemer med at det fryser om vinteren pga det står ubebodd. I samme bolig er rør til vask i lite toalettrom i 2.etasje kuttet pga utett.

I driftsbygning (fjøs/låve) så er det per nå kun fungerende strøm i deler av bygget.

Vann i driftsbygning (fjøs/låve) er avkoblet. Ikke vært koblet til på mange år.

Det er jaktrett på eiendom.

Sted / dato

Sign. selger 1

Sign. selger 2

.....

.....