

Verditakst for landbrukseiendom

Stenkloppen

📍 Nyveien 54, 2540 TOLGA

📖 TOLGA kommune

gnr/bnr 39/28, 39/230, 43/5, 39/160, 39/487,
66/127, 43/1, 39/486, 41/92, 41/88, 56/11, 133/19

Markedsverdi

6 750 000



Befaringsdato: 20.08.2026

Rapportdato: 25.08.2026

Oppdragsnr.: 19946-1727

Referansenummer: LH3563

Autorisert foretak: Alvdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sagplass

Vår ref:



Gyldig rapport

25.08.2026

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

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.

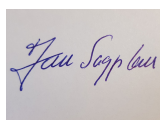
Alvdal Takst AS

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 næringseiendommer, i tillegg til tilstandsrapportering av boliger og hytter etter den nye forskriften 3600:2018 som trådte i kraft fra 01.01.2022. Vi tilbyr også skade- og reklamasjonstakster, og vi er jevnlig brukt som sakkyndig meddommer i retten.

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



Rapportansvarlig



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



Sammendrag

Beskrivelse av eiendommen

Stenkloppen er et bruk uten aktiv drift eller dyrehold, der jordveien leies ut med kontrakt. Skogen driftes godt av eier, og det er gjort tiltak som har gitt svært gode resultater der. Eiendommen har en stor og velholdt bygningsmasse, både på gården, og på setra i Søljeåsen 10 km fra gården. Der er det ei seterstue som er pusset opp, og et gammelt fjøs fra 1700-tallet som er oppgradert i tråd med retningslinjer fra riksantikvar og lokale vernemyndigheter. Denne fremstår meget fin, til tross for at mye av det gamle tømmeret er bevart og gjenbrukt. Setra fremstår i meget god stand, og har potensiale som utleieobjekt og eieres feriested.

På gården er det en driftsbygning, et redskapshus, en eldre garasje, bygg for vedmaskin, liten gårdssag og et søppelskur ved veien. Det som er vesentlig ved de små byggene som er oppført i nyere tid, er at alle står på støpte plater på masseutskiftet grunn. Driftsbygningen består av en opprinnelig del, der alt er revet ut, og den opprinnelige gjødselkjelleren er fylt med grus. Vegger i all hovedsak av uisolert bindingsverk. I tillegg er det et tilbygg av nyere årgang med gjødselkjeller under, denne benyttes til lager og det er satt inn isolert stålport.

Eiendommens to bolighus er beskrevet i vedlagte tilstandsrapporter som er utarbeidet av takstingeniør Morten Lie i Lie Bygg & takst AS.

Verdisammenstilling

	Antall	Verdi pr Daa (Kkr)	Verdi totalt
Jord og Beite	131,8	3 661	482 550
Skog	667,0	1 252	834 900
Uproduktiv skog og utmark	707,0	200	141 400
Jakt og fiske			100 000
Andre verdier/rettigheter			1 280 000
Driftsbygninger			1 740 000
Boligverdi som våningshus på den aktuelle eiendommen			4 000 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			1 050 000
Eiendommens totale verdi			9 628 850

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

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

Undertegnede gjør oppmerksom på at det er Tolga kommune eller Statsforvalteren i Innlandet som ved salg i det åpne markedet fastsetter høyeste tillatte pris.

Kommentar

Prinsippene for å verdsette konsesjonspliktig landbrukseiendom med priskontroll er beskrevet i rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 fra Landbruks- og matdepartementet (LMD). Under følger en kort innføring i prinsippene for verdsettingen hvor lovens formål er å tilgodese en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling.

For jord- og skog skal verdsettelsesmåten avspeile produksjonsegenskapene. Dette kommer over tid til uttrykk gjennom årlig avling for jordbruksarealer og påregnelig avvirknings-kvantum for skog. Dette defineres som en avkastningsverdi (bruksverdi). Det skal benyttes 4% kapitaliseringsrente i avkastningskalkylene for jord og skog.

For bygninger skal takstingeniør primært ta utgangspunkt i bygningenes kostnadsverdi. Kostnadsverdi (nedskrevet gjenanskaffelsesverdi) på en bygning svarer til antatt ny-anleggskostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Korrigeringen (nedskrivingen) av nyanleggskostnaden bestemmes etter en konkret vurdering av vedkommende bygning. Alternativt kan takstmann bruke avkastningsverdi (leieverdi). For rettigheter og andre ressurser som hører til eiendommen nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi – alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på en rent skjønnsmessig verddivurdering.

Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 er ikke et takstreglement for takstingeniører, men et førende regelverk for forvaltningen når de skal utføre priskontrollen. Takstingeniøren er derfor ikke pålagt å følge LMD sine prinsipper, men det vil være naturlig for takstingeniør å kontrollere at egne beregninger ligger innenfor LMD sine prinsipper. Takstingeniøren skal finne en pris som en kjøper vil betale og forvaltningen godkjenne i motsetning til forvaltningen som kun skal kontrollere om prisen er samfunnsmessig forsvarlig. I dag er avgjørelse om å godkjenne pris og

innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalteren som klageorgan. For takstingeniør gir dette noen utfordringer da kommunene håndterer regelverket ulikt. Takstingeniøren må derfor tilegne seg kompetanse om lokale prisnivåer.

Mandat

Undertegnede takstingeniør Jan Sagplass har fått i oppdrag av eier å verdsette landbrukseiendommen Stenkloppen. Eiendommen skal verdsettes i forbindelse med salg i det åpne markedet, og takstverdien skal gjenspeile en normal pris i markedet. Hvilke prinsipper/lovverk som skal legges til grunn for verdsettingen, avgjøres av eiendommens samlede størrelse, fordeling av arealer og om den er bebygd.

Takstingeniøren skal finne en pris som en kjøper, som vil kunne oppnå konsesjon, vil betale. I dag er avgjørelse om å innvilge konsesjon delegert til kommunene med Statsforvalteren som klageorgan.

For eiendommens to boliger er det utarbeidet egen tilstandsrapport, og disse er utført av takstingeniør Morten Lie fra Lie Bygg & Takst AS.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
20.8.2026	07:00	13:00	Jan Sagplass	Takstingeniør
			Ole Bjørnar Sommerstad	Kunde
			Morten Lie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	39	28	0	0	32500,5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Sommerstad Ole Bjørnar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	39	230	0	0	17132 m²	Arealet er hentet fra kommunek art.	Eiet

Hjemmelshaver

Sommerstad Ole Bjørnar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	43	5	0	0	33534,4 m²	BEREGNET AREAL	Eiet

(Ambita)

Hjemmelshaver

Sommerstad Ole Bjørnar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	39	160	0	0	450 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Hjemmelshaver							
Sommerstad Ole Bjørnar							

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	39	487	0	0	118019,7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Sommerstad Ole Bjørnar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	66	127	0	0	729435 m²	Arealet er hentet fra kommunek art.	Eiet
Hjemmelshaver							
Sommerstad Ole Bjørnar							

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	43	1		0	316990,6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Sommerstad Ole Bjørnar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	39	486		0	98969,7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Sommerstad Ole Bjørnar

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	41	92	0	m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Sommerstad Ole Bjørnar

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	41	88	0	1263,1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Sommerstad Ole Bjørnar

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	56	11	0	31435,1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

Sommerstad Ole Bjørnar

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3430 OS	133	19	0	125578,4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Hjemmelshaver

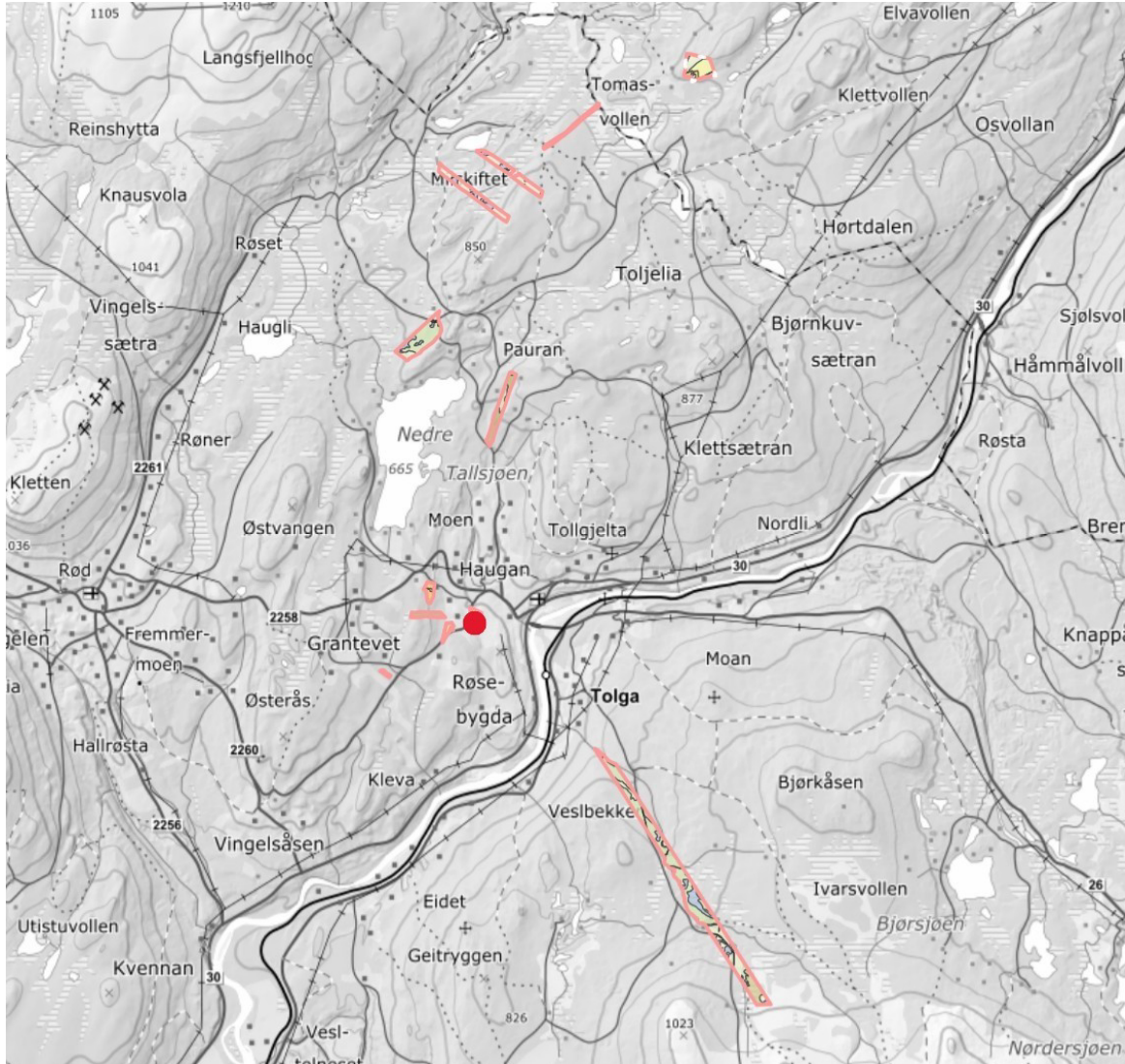
Sommerstad Ole Bjørnar

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende forsikring.	1123932	Fullverdi		25 000
Kommentar				
Hentet fra forsikringsdokumenter, og er ca-pris.				

Arealgrunnlag

Kartet viser oversikt over eiendommens teiger hvor gårdstunet er markert med rød markør.



Juridisk status

Arealstatus

Eiendommen må ligge i LNF/LNFR eller være regulert til jordbruk/landbruk for at jordlova skal gjelde, dvs at eiendommen skal være en landbrukseiendom. Eiendommen Stenkloppen ligger, ifølge kart på hjemmesidene til Tolga kommune, i dagens arealdel i kommuneplan i LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Det er angitt flere hensynssoner.

Bebyggelse

Eiendommen har flere bygninger slik at eiendommen er bebyggt etter konsesjonslovens bestemmelser og definisjoner i rundskriv.

Flatt tun med våningshus, kårbolig, driftsbygning, garasje/redskapshus, løe, søppelskur, saghus, hus for vedmaskin og gammel garasje.

Odelsloven

Ifølge arealklassifisering på Nibio pr. 20.08.2026 oppfyller eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord – se tabell.

Takstingeniørene tar ikke stilling til om det er personer som har opparbeidet odelsrett eller eventuell rekkefølge. Opparbeidet odelsrett krever minst 20 år sammenhengende eiertid for eier (odler) eller eiers livsarvinger.

Konsesjonsloven

- Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4 da den er bebygd og har mer enn 35 dekar (daa) full- eller overflatedyrka jord og samlet er større enn 100 daa, se tabell.
- Konsesjonsplikten medfører at en kjøper må søke kommunen hvor eiendommen ligger, om tillatelse (konsesjon) til å få kjøpe og eie eiendommen.
- Ved et fritt salg vil det være priskontroll jf. konsesjonslovens §§ 9 og 9 a samt rundskriv da eiendommen er bebygd med mer enn 35 daa full- eller overflatedyrka jord.
- I dette tilfelle skal kommunen kontrollere om avtalt pris er innenfor regelverket i konsesjonsloven med rundskriv.
- Hvis kjøper overtar i tråd av slektskap etter § 5 i konsesjonsloven, er det ikke priskontroll.

Boplikt

Eiendommen har boplikt. Reglene om boplikt ligger i konsesjonslovens §§ 5, 6 og 11. Det er lovpålagt boplikt (familial) på eiendommen etter konsesjonsloven § 5 annet ledd da den har mer enn 35 dekar (daa) full-/overflatedyrka jord og/eller mer enn 500 daa produktiv skog. Se Gårdskart.

Den lovpålagte boplikten krever også at eiendommen har eller har hatt helårs bosetning, dvs at det er et beboelig hus. Lovpålagt boplikt inntreffer når kjøper kan overta konsesjonsfritt pga. slektskap § 5. Kjøper må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der sammenhengende i 5 år med folkeregisteradresse. Hvis man ikke ønsker å bosette seg eller ønsker utsettelse, må man søke konsesjon med formål om fritak eller utsettelse. En kjøper kan pålegges boplikt som et konsesjonsvilkår etter konsesjonslovens § 11 ved et konsesjonspliktig (fritt) salg dvs utenfor definert familie.

Jord og skoglov

Eiendommen er underlagt jordlova med driveplikt etter § 8 og eiendommen kan ikke deles jfr. jordlova § 12 uten søknad og godkjenning av kommunen eller Statsforvalteren. Driveplikten gjelder for all fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite og gjelder fra første dekar. Eiendommen er også omfattet av skogloven med forskrifter.

Heftelser og rettigheter

Jordleie

Dyrket mark er utleid til samme bruker fra 1/1-2023 til 1/1-2033. Jordleieavtalen kan sies opp dersom Stenkloppen skal selges. Ved planlagt salg bør leietaker varsles skriftlig med rimelig frist. Oppsigelsen gjelder fra det tidspunktet som er avtalt mellom partene, og senest ved gjennomføring av salget, med mindre annet avtales.

Kommentar til grunnboksbladet

Det foreligger ingen heftelser eller servitutter som anses å ha betydning for verdsettelsen av eiendommen.

Kårrettigheter

Ingen opplyste kårrettigheter.

Øvrige

Eiendommen er påkoblet kommunal vannforsyning, og kommunalt avløp. Gårdstunet er masseutskiftet og fylt opp med stabile masser.

Generelt om eiendommen

Ras og skred

☐ Ja ☒ Nei

Kulturminner

☒ Ja ☐ Nei

Kårboligen er Sefrakregistrert.

Seterstue, seterfjøset og løe på jorden ved setra er sefrakregistrert.

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. Registreringen ble avsluttet tidlig på 1990-tallet, og det er kommunene og fylkeskommunene som har ansvar for bygningene i SEFRAK-registeret.

Registeret ble bygd opp gjennom et stort anlagt feltarbeid i åra 1975 til 1995. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner.

Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi. På den annen side kan også objekter som ikke er registrert i SEFRAK ha verneverdi. Kulturminner fra før 1537 er automatisk freda gjennom kulturminneloven; for nyere objekter med nasjonal kulturminneverdi kan det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle. Kommunene kan gjennom sin arealplanlegging regulere kulturminner av lokal, regional eller nasjonal verdi til hensynssone bevaring.

Hele området ligger innenfor Circumferensen. I 2010 ble de omkringliggende områdene rundt Røros bergstad, den såkalte Circumferensen, skrevet inn på UNESCOs verdensarvliste. Utvidelsen omfatter bergstaden med omkringliggende landskap og de viktigste gruveområdene samt Femundshytta, som representant for de fjernliggende smeltehyttene og vintertransportruten fra Tufsingdalen over Korssjøen til Røros. Hele circumferensen, privilegieområdet som ble gitt til Røros kobberverk av Christian IV i 1646, får status som buffersone. Utvidelse av verdensarvområdet er viktig for formidlingen av hele bergverkshistorien og menneskenes innsats for å overleve under svært vanskelige klimatiske forhold.

Det er ved gjennomgang av eiendommens teiger i Gårdskart ikke avdekket kulturminner av andre slag. Dette kan likevel forekomme.

Flom

☐ Ja ☒ Nei

Kvikkleire

☐ Ja ☒ Nei

Naturtyper

☒ Ja ☐ Nei

Det er registrert diverse naturtyper på eiendommen. Disse påvirker ikke verdien i særlig grad, men kan medføre visse hensyn som må tas.

Rødliste arter og nasjonalarter

☐ Ja ☒ Nei

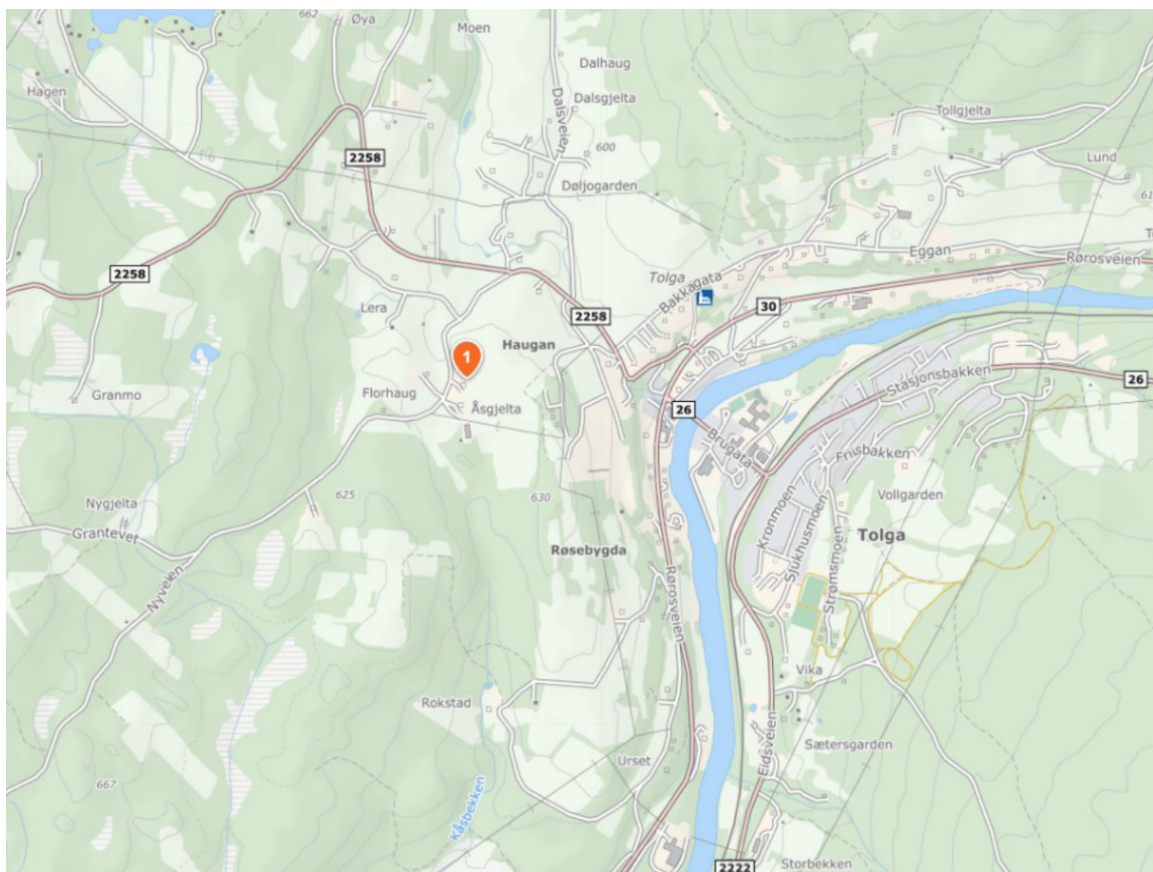
Andre forhold

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommens beliggenhet

Eiendommen ligger på Haugan, ca 2,2 km fra Tolga sentrum som har de fleste nødvendige fasiliteter som butikker, offentlige tjenester, jernbane, barnehage, grunnskole m.m. Hamran skianlegg med rekruttanlegg for hopp og alpint ligger ikke langt unna. Eiendommen har seter i Søljeåsen i Os kommune, ca 8-10 km fra gården.

Eiendommen er markert med rød markør i kartet under.



Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

	Beløp (Kr)
Sameieområder	60 000
Beiterett	20 000
Seter	1 200 000
Sum andre verdier/rettigheter	1 280 000

Sameieområde

Har 2,58 % andel i Tolga Øst jakt og fjellsameie. Sameiet består av to store områder på henholdsvis 15 626 daa og 14 942 daa, totalt 30 568 daa. Stenkloppens andel av sameiet utgjør 788 daa. Som grunnlag for eiendommens andel er lagt til grunn en årlig avkastning for jakt o.l. på kr 3,-/daa, totalt kr 2364,-. Beløpet er kapitalisert med 4 %. Dette gir en verdi for Stenkloppens andel på kr 59 100,- ≈ 60 000,-

Beiterett

Eiendommen har beiterett i tilknytning til setra, og i utmarka.
Beiteretten er ikke i bruk, og er gitt en skønsmessig verdi.

Seter i Søljeåsen

Eiendommen har seter i Søljeåsen i Os kommune. Denne ligger ca 10 km fra gården, og det er adkomst via bomvei. Setertunet består av seterstue, fjøs som er ombygd til oppholdsrom, restaurert løe, løe på jordet og utedo. I tillegg er det gammel avkjøling nede i jordet, og mjølkerampe ved veien. Setra har flott beliggenhet oppe i høyden, og det er fin utsikt i retning mot sørvest. Setra vurderes å ha et bra potensial. Dette både med tanke på eiers bruk som fritidseiendom, eller som utleieobjekt i høytider og ferier.

Oversikt over setra.



Seterstue er fra 1865 er plukket ned og satt opp igjen og rehabilitert i 2017, areal 57 m²:
Fundamentert på støpt plate, original natursteinsmur på ytterste del. Tregolv på tilfarer på støpt plate. Ukjent isolasjon på den gamle delen. Vegger i gammel laft delvis kledd. Nyere malt tredør, koblede vinduer 2+1 m/faste sprosser. Teglskostein med Dovre ovn i kjøkken og Jøtul 602 i soverom. Eldre peis m/toppmontert pipe og midlertidig innstaspeis. Kjøkken har malt tregolv, laft/malt panel på vegger og åsgang m/malt tro. Bad m/belegg, malt panel/baderomsplate på vegger og åsgang m/tro i himling. Inneholder jetstolett. Alt avløp går til infiltrasjonsgrøft.

Fjøs fra 1710 ombygd til hytte i 2017, areal 75 m²:
Fundamentert på isolert, støpt plate, blendet m/naturstein. Opprinnelige vegger i laft m/tilbygg i stavlaft. Opprinnelig del er totalrestaurert og kledd innvendig. Stavlaftsdel har egenprodusert topp-rot kledning. Åstak med torvtekking, varmttaksløsning med totalt 100 mm Rockwool. Tregolv på tilfarere. Hytteport m/fiskebenspanel og opprinnelig dør montert som pynt. Varierende 2-lags vinduer, noen koblet. Elementpipe m/Jøtul 8 på stue. Kjøkken med glatte fronter og propankomfyr. Vaskerom m/servant og sluk i golvet.

I både seterstue og fjøs er det innlagt strøm fra solcelleanlegg med inverter som gir 230 Volt forsyning. Anlegget er utstyrt med 4 relativt store solcellepanel, og anlegget skal normalt ha god kapasitet. Bildet under viser kjeller med regulator, inverter og batteribank, og solcellepanel.



Løe restaurert i 2023, areal 16 m²:
Fundamentert på støpt plate på mark. Tømmervegger er restaurerte m/noen nye stokker. Åstak med torvtekking.

Løe på jordet, nytt tak og vindskier ca 2024, areal 15 m²:
Fundamentert på naturstein, vegger i laft og nytt åstak m/torv og vindskier.

Utedo, areal 3 m²:
Fundamentert på støpt plate, vegger i bindingsverk m/stående kledning, pulttak med bølgeblekk.

Fjøset midt i bildet, seterstue til høyre.



Jord, Skog, Jakt og fiske

Jord

Arealgrunnlag

Fulldyrket jord	69,0 daa	
Overflatedyrket jord		
Innmarksbeite	62,8 daa	131,8 daa
Skog av svært høy bonitet		
Skog av høy bonitet		
Skog av middels bonitet	115,1 daa	
Skog av lav bonitet	551,5 daa	666,6 daa
Uproduktiv skog	431,7 daa	
Myr	177,1 daa	
Åpen jorddekt fastmark	76,2 daa	
Åpen grunnlendt fastmark		685,0 daa
Bebygd, vann, bre	22,0 daa	
Ikke klassifisert		22,0 daa
Sum		1 505,4 daa

Opplysningkilder, beskrivelse

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

Undertegnede må presisere at det ligger utenfor dette oppdraget å gjøre mer nøyaktige målinger enn det NIBIO kan gjøre med hensyn til eiendommens størrelse og arealklassifisering. Takstmannen forutsetter derfor at arealtall og klassifisering fra NIBIO er korrekt hvis det ikke konkret kommenteres.

Eiendommens arealfordeling er hentet i Gårdskart den 10/10-24 og det tas ikke ansvar for endringer i arealstatus etter dette tidspunktet.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja/Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa (kr)	Total avkastning pr. år (kr)
Fulldyrket jord, gården	56,3	Nei	Ca 0-1000	260	14 638
Fulldyrket ved setra	12,7	Nei	Ca 10000	120	1 524
Innmarksbeite ved gården	2,5	Nei	Ca 1000	50	125
Innmarksbeite ved setra	60,3	Nei	Ca 10000	50	3 015
Sum jordbruksareal	131,8				19 302
				Verdi	482 550

Opplysningkilder, beskrivelse

Den dyrkede marka er ikke fullt ut besiktiget.
Opplysninger baseres på opplysninger gitt av eier og Nibio Gårdskart(Skog og Landskap).
Jordveien er fordelt på flere mindre skifter, og det største er "Prestjordet" på totalt 26 daa. Jordveien opplyses å være i bra stand, og Prestjordet ble drenert i 2020, og er bra nå. Det meste av gjerder er fjernet, med unntak av gjerdet på setra i Søljeåsen. Her benyttes både fulldyrket og innmarksbeite til beite for storfe.
All dyrket mark er utleid til samme bruker med 10-års avtale fra 1/1-2023. I avtalen er det eget punkt som sier at den kan sies opp dersom eiendommen skal selges i tidsrommet.

Skog, jakt og fiskerettigheter

Skog uten plan

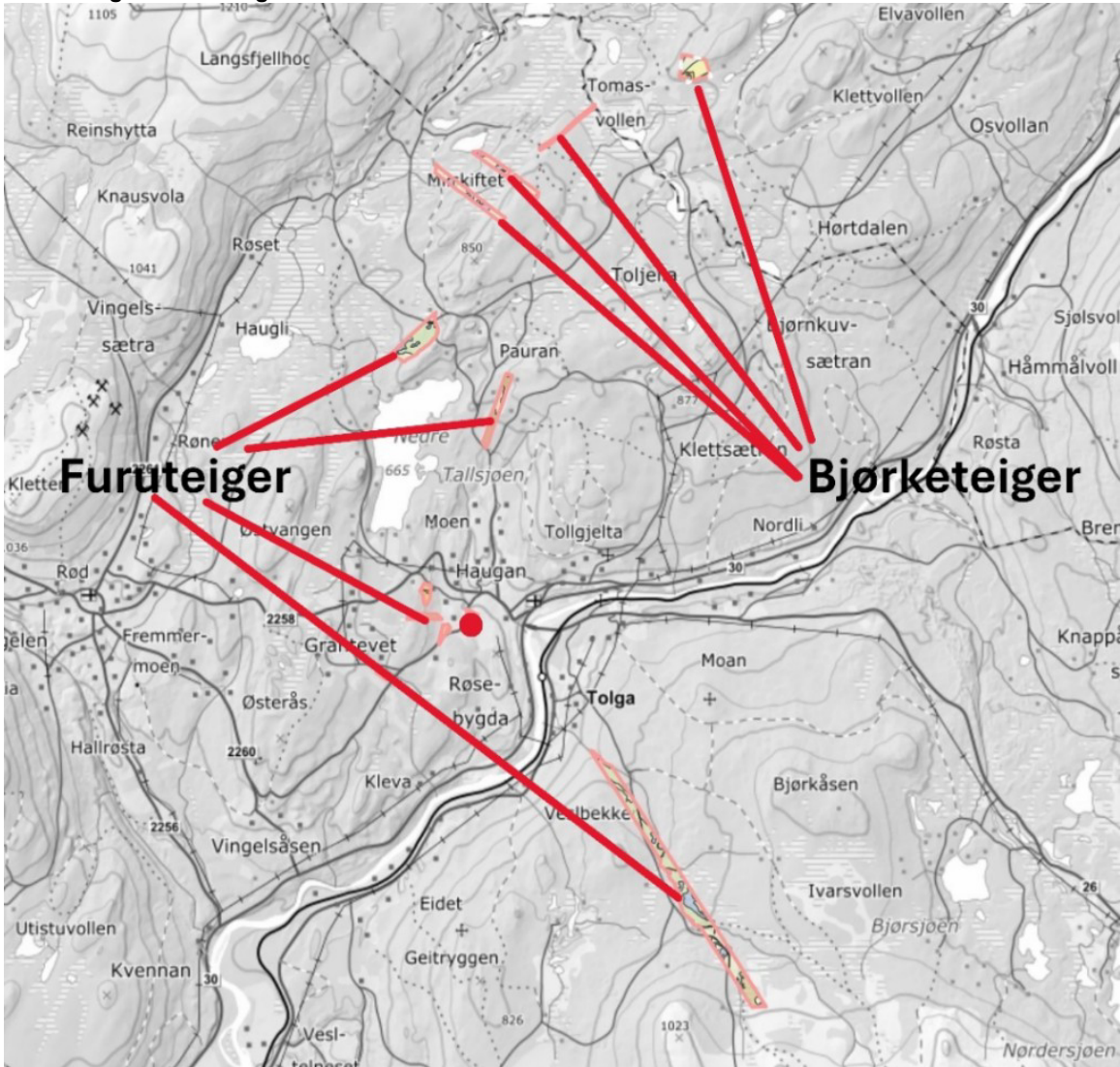
Uproduktiv skog og utmark	707,0	Verdi pr. daa	200	Sum verdi	Kr. 141 400
	Gårdskart/NIBIO (Daa)	Kr/Daa	Verdi (kr)		
Skog av svært høy bonitet					
Skog av høy bonitet					
Skog av middels bonitet	115,0	1 500	172 500		
Skog av lav bonitet	552,0	1 200	662 400		
Sum	667,0		834 900	Total produktiv skogverdi:	Kr. 834 900
Innestående skogfondkonto	0,0			Totalverdi skog og utmark:	Kr. 976 300

Opplysningskilder, beskrivelse

Informasjon om skogen er hentet fra eier, Nibio Gårdskart og Kilden. Gårdens skog og utmark er fordelt på totalt 7 av teigene, der den største teigen ligger sørøst for dalføret og Glomma ved Storbekken, øvrige i området nordover fra gården i retning setra i Søljeåsen. Det er blandingsskog med for det meste bjørk og furu, noe ren bjørkeskog i de høyestliggende teigene.

Eier har drevet aktivt skogbruk, noe som er lagt merke til, og positivt kommentert av landbrukskontoret i Tolga. Stenkloppen er koblet til flisfyringsanlegg som er etablert hos naboen, og har tatt ut mye virke fra skogen for bruk til oppvarming. Flere av skogteigene er hogd og ryddet for lauvskog, slik at furu nå dominerer, samtidig er det plantet et stort antall planter slik at skogen er satt i produksjon. Ved befaring i et par av teigene ser en tydelig der skogen er ryddet for lauvskog, og at furua nå dominerer.

Kartet under viser skogens fordeling slik eier beskriver.



I den største teigen sørøst for dalen ble det avvirket ca 700-800 m³ i 2017, og det er i tiden etterpå plantet ca 20-25 tusen planter der. I to teiger som ligger øst og vest for nordenden av Nedre Tallsjøen er det plantet ca 4000 planter. 3 teiger som ligger lenger nord, mellom Tallsjøteiger og setra er i følge eier rene bjørketeiger. Deler av skogen ligger over vernskoggrensa, og hogst utover ved til eget bruk skal meldes til kommunen. Denne meldeplikten skal sikre at den høyereliggende skogen forvaltes på en bærekraftig måte, og at det etableres ny foryngelse. Ellers har meldeplikten ingen restriksjoner ved hogst og uttak av tømmer. (Se kart under).

Vernskogen skravert.



Alle skogteiger anses å ha normal tilgjengelighet med noen variable driftsforhold. Stort sett er skogen i regionen relativt lettdrevet, med et greit utbygd veinett. Det ser ikke ut som at det er driftstekniske problemer tilknyttet skogsdrift, og det forutsettes helmekanisert drift i alle teiger. Det ser ikke ut til å være behov for ytterligere vegbygging for å utnytte eiendommens skogressurser. Dette må avklares med aktuelle instanser.

I følge Gårdskart har skogen følgende fordeling på bonitet:

- Middels bonitet, 115,1 daa.
- Lav bonitet, 551,5 daa.

Som grunnlag for verdsetting av skogen er lagt til grunn årlig avkastning på bakgrunn av en beregnet tilvekst fra informasjon i gårdskart. Dette er en beregningsmodell som har noen usikkerhetsmomenter, men vil likevel gi en brukbar fremstilling av skogens produksjonsevne.

Årlig beregnet tilvekst er 120 m³. Med et nyttbart volum på 80 % gir dette 95 m³ til årlig uttak fra skogen.

Som grunnlag for rotnetto er lagt til grunn kr 350,-/m³.

Dette gir skogen følgende ca. årlige avkastning; 95 x 350 = 33 250,-

Skogbruksplan med revisjon av gamle miljøregistreringer må fornyes dersom det skal kunne leveres tømmer fra eiendommen etter 2024. Kostnad dekkes m/skogfond/tilskudd.

Miljøregistrering er nødvendig for å kunne levere tømmer til industriformål. I Norsk PEFC Skogstandard er kravet at det skal være gjennomført miljøregistrering på alle eiendommer over 50 daa dersom man skal selge tømmer som videreføres industrielt.

Uproduktiv skog og utmark utgjør totalt 707 daa, og har fordeling markslagsfordeling:

Uproduktiv skog inkl myr, 431,7 daa.

Myr uten skog, 177,1 daa.

Åpen jorddekt fastmark, 76,2 daa.

Bebyggd, samf, vann, bre, 22,0 daa.

Som grunnlag for verdi av uproduktiv skog og utmark er brukt en skjønnsmessig grunnverdi på kr 200,-/daa.

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr.år	Kr. 4 000	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 100 000
------------------------------	-----------	-------------------------------	-------------

Opplysningkilder, beskrivelse

Er medlem i Tolga Utmarkslag som administrere jakta. Det utbetales ikke utbytte, overskuddet brukes til veier og fellestiltak. Har gammel avtale om stangfiske fra egen eiendom i Ossortjønna. Eier hele Letjønna, men ukjent om det er fisk der. Som grunnlag for verdi av jakt og utmarksretter er brukt en årlig avkasting på ca kr 3,-/daa skog og utmark, totalt 1374 daa. Summen baseres på normale markedspriser som oppnås i det åpne markedet.

Bygninger på eiendommen

Våningshus



Anvendelse

Enebolig

Byggeår

1991

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Se tilstandsrapport.

Vedlikehold

Se tilstandsrapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nylig utbedring av vannskade i underetasjen.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kårbolig



Anvendelse

Utleiebolig

Byggeår

1936

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Se tilstandsrapport.

Vedlikehold

Se tilstandsrapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Driftsbygninger på eiendommen

Driftsbygning



Anvendelse

Lager, garasje

Byggeår

1943

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	300,0
Kjeller	70,0
SUM BTA	370

Kommentar til areal

Arealet er dels oppmålt av eier, supplert med målinger i kommunekart.com. Mindre avvik kan forekomme.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

I opprinnelig fjøs er golvene revet ut og den gamle gjødselkjelleren er fylt opp med grus til lager/garasje.

Vegger i uisolert bindingsverk m/stående låvepanel i opprinnelig del.

Tilbygget har støpte fundamenter med kjeller under. Det er ikke vært brukt til gjødsel, og eier har satt inn isolert leddport i stål, og benytter lokalet som garasje/lager. Etasjeskillet over kjelleren har Ribodekke med grovstøpt overflate. Etablerte renner med tanke på utskraping av møkk. Det er ikke ferdigstøpt overflate nå. Ribodekke er et prefabrikerte betongelements system med ribber som var svært populært i landbruket og annen byggevirkosomhet på 1970- og 1980-tallet, særlig brukt som etasjeskillere og fjøsgulv over gjødselkjellere. Ribo-dekker har i ettertid vist seg å ha alvorlige svakheter og kort levetid i miljøer med stor fuktbelastning og aggressive gasser, slik som i husdyrrom. I dette tilfellet er ikke dekket utsatt for husdyrgjødsel, og skal normalt ikke ha slike skader.

Vegger i tilbygget har bindingsverk m/stående kledning, og 100 mm isolasjon.

Opprinnelig del har grov takkonstruksjon med tekking av bølgeblikk.

Tilbygget har takstoler med tekking av stålplater og flat, isolert himling.

Bygget har mulighet for flere alternative bruksområder.



Tilbygg/modernisering

1986 Tilbygg Tilbygd fjøs.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje/redskapshus



Anvendelse

Garasje, verksted, fyrrom

Byggeår

1990

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	201,0
SUM BTA	201

Kommentar til areal

Arealet er opplyst av eier.

Standard

Gjennomgående normal standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fundamentert på ringmur av Multielement ned på frostfritt, ca 3 m høyde. Støpt plate på mark med vannbåren varme i fyrrom med fordeling til radiator.

Vegger i bindingsverk m/stående kledning, uisolert i garasje/redskapsdel, isolert med plass til 100 mm isolasjon i verksted og fyrrom. Takstoler med tekking av stålplater fra 2022.

Inneholder verksted m/smøregrav og gammelt fyrrom på 50 m² og 4 garasjeløp.

5 stk isolerte leddporter m/motorstyring. 3-lags vinduer, tett ytterdør og eldre tredør m/2-lags vindu. Installert EI-billader. Schiedel elementpipe og Jøtul 118.

Det er montert solcelle på taket. Anlegget er på 16 kWp, i praksis ligger nok produksjonen nærmere 14 kWh.

Bygget er i bra stand.



Tilbygg/modernisering

2017 Modernisering Nye porter.

2022 Modernisering Nytt tak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Lagt nytt tak, montert solcellepanel.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Løe



Anvendelse

Lager

Byggeår

Vedlikehold/rehab. år
2020

Kommentar

Ukjent byggeår.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	21,0
SUM BTA	21

Kommentar til areal

Arealet er opplyst av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Løa på Stenkloppen er fundamentert på isolert støpt plate.
Restaurerte laftevegger og åstak med torvtekking.
Gamle slåporter. Bygget brukes som lager.



Tilbygg/modernisering

2019 Rehabiliteret Flytta og restaurert

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☒ Nei

Søppelskur



Anvendelse
Søppelhåndtering

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	6,0
SUM BTA	6

Kommentar til areal
Arealet er opplyst av eier.

Standard
Gjennomgående normal standard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Søppelskur fundamentert på masseutskiftet grunn og støpt plate. 3 vegger i bindingsverk m/stående kledning og pulttak.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Saghus



Anvendelse

Gårdssag

Byggeår

2018

Kommentar

Opplyst av eier

Areal (BTA)

3

Kommentar til areal

Stipulert areal.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Markisolering og støpt plate.

Vegger i uisolert bindingsverk m/stående kledning.

Sperretak med tekking av stålplater.

Det er ikke tatt hensyn til verdien av selve saga i rapporten, da denne kan tas ut og selges separat.

Dette er en båndsagmodell som eier har skjært en del eget tømmer på.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Hus for vedmaskin



Anvendelse

Vedproduksjon

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

13

Kommentar til areal

Arealet er opplyst av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Markisolering og støpt plate.

Vegger i uisolert bindingsverk m/stående kledning.

Sperretak med tekking av stålplater.

Bygget er godt tilrettelagt for produksjon av egen ved.



Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☒ Nei

Eldre garasje



Anvendelse

Lager

Byggeår	Vedlikehold/rehab. år
1950	2023

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Areal (BTA)

Etasje	BTA
Etasje	48,0
SUM BTA	48

Kommentar til areal

Arealet er opplyst av eier.

Standard

Bygget har enkel standard.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Eldre garasje på stripefundamenter i betong. Tregolv.
Vegger i uisolert bindingsverk m/stående låvepanel. Sperretak med tekking av bølgeblikk.
Skyvport i enden. Potensiale som lager.



Tilbygg/modernisering

2023 Modernisert Malt tak og vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Teknisk verdi boligbygg

Teknisk verdi boligbygg

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 0
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 2 520 000
Sum Teknisk verdi - Våningshus	Kr.	4 000 000

Kårbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag for forskriftsmangler mellom dagens krav og aktuelt bygg	Kr.	- 0
Fradrag for elde, slitasje og vedlikeholdsmangler	Kr.	- 2 970 000
Sum Teknisk verdi - Kårbolig	Kr.	1 050 000
Sum Teknisk verdi - Boligbygg	Kr.	5 050 000

Nedskreven gjenanskaffelsesverdi driftsbygninger

Driftsbygninger

Bygning	Teknisk nyverdi (Kr)	Teknisk tilstand*	Driftsrelevanse**	Nedskreven gjenanskaffelsesverdi (Kr)
Driftsbygning	4 450 000	4	4	700 000
Garasje/redskapshus	1 900 000	6	8	900 000
Løe	350 000	7	3	50 000
Søppelskur	20 000	9	9	20 000
Saghus	25 000	8	3	10 000
Hus for vedmaskin	60 000	9	5	30 000
Eldre garasje	200 000	4	4	30 000
*Verdiløs=0 ny=10 **Unyttig=0 full=10			Total verdi	1 740 000

Markedsvurdering

Velholdt landbrukseiendom med jord, skog og seter. Eiendommen fremstår med et flott førsteinntrykk med godt vedlikeholdt bygningsmasse og pent opparbeidede tun. Det er avdekket noen eldre skader i boliger som skyldes fukt fra grunnen, dette er nærmere beskrevet i vedlagte tilstandsrapporter. Kårboligen alder tilsier også at noe vedlikeholdskostnader må påregnes. Driftsbygningen har ikke vært brukt til dyrehold på lang tid, og det meste av innredninger er fjernet. I dag brukes bygget til maskinhall og lager for ved o.l. Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Salgsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

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

Kr 6 750 000

Miljø og bærekraft

Klima- og miljøtiltak.

Innen landbrukstaksering er det økende fokus på bærekraftige tiltak og miljøvennlige løsninger som kan redusere gårdsdriftens fotavtrykk. En eiendom som vurderes blir ikke bare vurdert for økonomisk verdi, men også for sine tiltak og strategier innenfor bærekraft og energiforbruk.

På denne eiendommen er det etablert solcelleanlegg som er et positivt bidrag til strømforsyningen.. Dette kan bidra til redusert energibruk og gir positive miljøgevinster. Andre potensielle tiltak for en mer bærekraftig drift vil kunne inkludere forbedret energiløsninger, vannhåndtering, og økt bruk av naturvennlige materialer i bygg og vedlikehold.

På setra er det i sin helhet lagt opp med egenprodusert solcellestrøm til belysning m.m. i begge seterhusa.

Å vurdere miljøtiltak på landbrukseiendommer kan være et viktig steg for å møte fremtidige krav til bærekraft. Det gir også eiere muligheten til å bidra til et lavere miljøavtrykk i landbruket over tid.

Kilder og vedlegg

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenmeldingsskjema	23.02.2026	Oversendt egenmeldingsskjema med diverse info.	Gjennomgått	5	Nei
Eier		Skisser med arealer av driftsbygninger og seterhus.	Gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale		Polise fra Frende.	Gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport bolighus	24.08.2026	Det er utarbeidet tilstandsrapport etter NS3600:2018 som ligger vedlagt takstrapporten.	Gjennomgått	40	Ja

Forutsetninger

Forutsetning

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Egne forutsetninger

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.

Takstingeniøren er uavhengig uten knytninger til eier/eiers familie. Det legges til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent av rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter. Det er taksert ut fra bygningens faktiske bruk. Kommunens arkiv er ikke gjennomgått og takstingeniør verdsetter og beskriver bygningene slik de fremstod på befaringen.

En bruker av taksten må lese dokumentet, forutsetninger og vedlegg nøye. Skulle en bruker av taksten oppdage feil, må det meldes takstmann straks.

Verditaksten har som utgangspunkt en gyldighet på 1 år, men takstingeniøren gjør oppmerksom på at verditaksten er avgitt basert på det regelverket som var den datoen verditaksten ble underskrevet.

For våningshuset og kårboligen er det utarbeidet egne tilstandsrapporter i henhold til nye regler som trådte i kraft 01.01.2022. Tilstandsrapporten må ses i sammenheng med denne landbrukstaksten.

Tilstandsrapporter er utført av takstingeniør Morten Lie i Lie Bygg & Takst AS.

Alle verdiberegninger er gjort i denne takstrapporten.

Tilstandsrapport



Våningshus



Nyveien 54, 2540 TOLGA



TOLGA kommune



gnr. 43, bnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 407 m² BRA-i: 407 m²



Befaringsdato: 19.08.2026

Rapportdato: 24.08.2026

Oppdragsnr.: 20280-1515

Eiendomsverdi ref nr: NH4779

Autorisert foretak: Lie Bygg & Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Morten Lie



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.

Lie Bygg & Takst AS

Lie Bygg & Takst AS, Etablert 2007 består av 3 erfarne Takstingeniører.

Takstingeniør Morten Lie: Takstingeniør fra 2007 utdannet ingeniør med lang erfaring innen Prosjektledelse/Byggeledelse innen bygg og anlegg.

Takstingeniør Tor Håkon Schjølrien: Takstingeniør fra 2015. Utdannet Byggmester. Erfaring fra Byggeledelse.

Takstingeniør Egil Sjørengen: Takstingeniør fra 2020 utdannet Ingeniør med bakgrunn fra Byggeledelse.

Lie Bygg & Takst AS har ved flere anledninger deltatt som fagmann i TV-programmet TV2 hjelper deg.

Lie Bygg & Takst AS utfører alt av taksering innenfor Tilstandsrapport, Verditakst, Skadetaksering, Skjønn, Reklamasjon, Landbrukstaksering, Næringseiendommer og Tomteområder m.m.

Kontakt oss på Tlf 412 91 275



Rapportansvarlig

Morten Lie

Uavhengig Takstingeniør

post@lietakst.no

412 91 275



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 lovliggheit (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Våningshus løpende godt vedlikeholdt og oppgradert mye senere år, men behov fort tiltak i forbindelse med drenering, fuktsikring og utbedring av fuktskader i kjeller. Kårbolig benyttet til utleiebolig er løpende nødvendig vedlikeholdt, men noe oppgraderingsbehov. Generelt framstår bygninger som godt vedlikeholdt etter alder.

Våningshus - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekt med takstein fra byggeår som ble overflatebehandlet i 2022.
Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Takkonstruksjon av tre hvor loft er innredet med 2 soverom og loftstue/trappgang.
Adkomst kott fra luker i vegg. Skråhimlinger i 2 etg, så konstruksjonen er lukket.
Opplyst at det er Ranit undertak.
Boligen er oppført som bindingsverkskonstruksjon over grunnmur og yttervegger er kledd med malt trepanel.
Boligens vinduer er fra byggeår og senere utskifting.
Det er hovedsaklig 3 lags isolerglass hvor de fleste på hovedplan er skiftet senere tid og datering viser 2024, opplyst 1998 og 2 fra 1991.
Nede er vinduer fra byggeår. Oppe er det skiftet et vindu i 2005, men det andre er fra byggeår.
Takvindu er fra byggeår, men glasset ble skiftet i 2018.
Adkomstdør på hovedplan med malte overflater er fra 2014 ut fra datering.
Dør i kjeller ut til terreng og verandadør oppe er fra byggeår.
Verandadør ut fra stue på hovedplan med 3 lags isolerglass er fra 1998 iht opplyst.
Boligen har stor veranda ved adkomst som er delvis takoverbygd. Denne er del av adkomst hvor det er trinn ned til terreng. Målt til 38m². Romslig veranda mot vest på 12m² ut fra stue som er takoverbygd. Mangler rekkverk, men avstand til terreng er <50cm. Vestvendt veranda har rekkverk målt til høyde 0,9m.
Trapper av tre fra terreng opp til veranda/adkomst hvor det for trapp opp til hovedadkomst er rekkverk på en side.
Trapp opp til vestvendt veranda har ikke rekkverk, men lav høyde til terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvoverflater med parkett, laminat, vinyl og skifer.
Overflater er for del av kjeller og de fleste rom på hovedplan oppgradert i 2026.
Det er lagt ny parkett på hovedplan i stue, kjøkken, entre og begge soverommene i 2026.
Det er i matbod i kjeller lagt skifer på grunn.
Vegger og himlinger med malte plater og panel hvor det er utført løpende vedlikehold og oppgradert mye senere tid.
Overflater i kjeller med malte plater og panel på vegger og himling. Etasjeskillere av tre mellom begge plan. Støpt plate på mark for kjeller.
Det foreligger ingen radonsikring eller målinger som eier er kjent med.
Eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.
Murt pipe som er sentrert i boligen. Vedovn i kjeller og på hovedplan.
Sotluke plassert i kjeller ved siden av ovn.
Kjeller er innredet og det er multimur som er isolert på innsiden.

Laminat og belegg på gulv, men skifer lagt på grunn i matbod.
Del av kjeller er renoveret i 2026 etter vannlekkasje, men bakre boder og soverom mot vest er ikke renoveret.
Krypkjeller under utvidet stuedel er åpen mot nord slik at det er god inspeksjons mulighet.
Innvendige malte trapper mellom plan av tre.
Innvendige dører med malte profilerte overflater.
Det er ikke påvist spor av skadegjørere i boligen ved befaring eller opplyst om noe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom
Vaskerom med adkomst fra entre er fra byggeår 1991, men ble oppgradert i 2014 med nytt gulvbelegg, malte overflater og innredning.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeid.
Malte overflate på vegger og himling.
Belegg på gulv som er lagt over det opprinnelige belegget og avsluttet opp mot panel.
Synlig belegg på gulv som er klemt i slukring, men benyttet feil skruer slik at slukrist ikke fester til sluk.
Målt fall fra gulv uk terskel til sluk 20mm.
Ingen synlig eller dokumentert membran på vegg/våtsone.
Innredet med skap og benkeplass hvor det er nedfelt vaskekum.
Plass til vaskemaskin.
Vindusventil er montert.
Det er ikke utført hulltaking da det er avvik med membran som medfører at det må påregnes renovering.

Våtrom › 1 Etasje › Bad
Bad på hovedplan fra 1991 med malt belegg på gulv og malte plater på vegger.
Innredet med dusjkabinett, servant med skap og toalett.
Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Det er ikke utført hulltaking da våtrommet står foran renovering grunnet alder.

Våtrom › Kjeller › Bad
Bad i kjeller er bygd nytt sommeren 2026 og ikke tatt i bruk enda da håndverkere har noe gjenstående arbeider.
Belegg på gulv og gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt himling.
Innredet med dusjhjørne, servant med skap og toalett.
Bad i kjeller er bygd nytt i 2026 og det er iht opplyst utført av faglærte som skal levere dokumentasjon så snart alle arbeider er fullført. Badet er ikke benyttet.
Våtromsplater på vegger og malt himling.
Vinylbelegg på gulv og gulvvarme fra boligens vannbårene varmeanlegg.
Fall målt > 25mm til sluk.
Gulvbelegg som membran på gulv er ført opp på vegg under plater.
Plastsluk i dusjsone.
Badet er innredet med dusj på vegg og glassdører som kan legges inn. Servant med skap og toalett.
Badet har veggventil for utlufting.
Da badet er nytt og ikke tatt i bruk så er det ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeår med malte glatte fronter.
Integrerte hvitevarer.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator over platetopp som fører avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligens vannrør er av metall og noe plast fra byggeår og senere oppgraderinger.

Del av anlegget er nytt ved oppgradering i 2026.

Avløpsrør av plast ut fra det som synes i boligen.

Boligen har naturlig ventilering med vindusventiler, veggventiler og noen avtrekkspunkt.

Boligen har varme fra fjernvarme hvor det er fyringsanlegg hos nabo som gir denne eiendom varmtvann til oppvarming av radiatorer, konvektorer og gulvvarme.

Bereder plassert i teknisk rom i kjeller og den er datert 1990 har kapasitet på ca 200 liter iht merking.

Boligen har varme fra fjernvarme hvor det er noe vannbåren gulvvarme og radiatorer i boligen.

Det er utført en del oppgraderinger på anlegget i 2026.

Anlegg fra byggeår som er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.

Sikringsskap på vegg i kjeller med automatsikringer.

Anlegget er kontrollert 06.03.2025 av Elsikkerhet Norge uten avvik

Det er montert brannvarsler med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på pukk og grus.

Drenering og fuktsikring fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast.

Grunnmur utført som Multimur hvor det er treverk, isolasjon, plast og gips på innsiden.

Grunnmur er kun synlig utvendig over terreng.

Boligen har kommunalt vann og avløp med privat stikkledning til kommunalt nett.

Kårbolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekt med takstein for opprinnelig del som ble lagt nytt i 1990 da det også ble lagt nytt Ranit undertak. Takstein ble overflatebehandlet i 2020. Tilbygget er tekt med plater av metall fra byggeår 1973.

Takrenner, nedløp og beslag fra samme tid som takteking.

Boligen har 2 murte piper, men kun den i eldste del er i bruk og er tilknyttet ildsteder.

Takkonstruksjon utført som sperretak med kaldloft hvor det for eldste del er luke i himling gang 2 etg. Tilbygg har ikke luke eller inspeksjonsmulighet av loft. Loft er isolert mot varm sone med flis og leire/mur.

Boligens opprinnelige del er oppført i laftet tømmer som er kledd på begge sider. Opplyst at det er utvendig etterisolert med matter og ny ytterkledning på denne del i 1985 Tilbygget er oppført i bindingsverk som er kledd trepanel fra byggeår.

Boligens vinduer er isolerglass og enkle glass med varavinduer.

Datering av isolerfelt viser produksjonsår 1970, 1994, 2006 og 2017. Opplyst at det ble skiftet vinduer i 2 etg i 2018.

Boligen har 2 adkomstdører hvor hoveddør med malte overflater er datert 1992 og adkomstdør tilbygg fra 1985.

Veranda på terreng er iht opplyst fra 2017. Da det er lav høyde så er det ikke rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater er belagt med belegget av variert alder og noe betong.

Opplyst at det under belegget i opprinnelig del ligger gulv av eik.

Innvendige overflater med trepanel og malte plater på vegger og himlinger.

Mur og stein i kjeller.

Etasjeskiller av tre og noe betong ut fra det som synes i kjeller.

Det foreligger ingen radonsikring eller målinger som eier er kjent med.

Eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.

Boligen har 2 murte piper som er fra byggeår. Pipe i tilbygg er ikke i bruk.

Hovedpipe er tilkoblet 2 ildsteder på hovedplan og 1 oppe.

Kjeller under del av boligen benyttes til teknisk og lagring. Betong i overflater for tilbygg. Betong og naturstein i liten kjeller under opprinnelig del.

Blindkjeller under del av bolig uten tilkomst for besiktigelse eller inspeksjon.

Malt tretrapp i opprinnelig og malt trapp av tre ned til kjeller i tilbygget. Begge trapper er fra byggeår.

Innvendige malte dører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1 Etasje › Bad

Badet er fra 1973 da huset ble tilbygd og det er avvik som tilsier at det må påregnes nytt bad.

Belegg på gulv og tapet på vegger. Innredet med dusjkabinett, servant og toalett.

TG 3 gitt grunnet synlig tilstand og alder

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Gulvbelegg fra byggeår 1973 og sluk under kabinett som er vanskelig tilgjengelig.

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist avvik som tilsier at det må påregnes å bygge nytt bad.

Våtrom › 1 Etasje › Vaskerom

Vaskerom fra 1973 i tilbygg hvor det er betong på gulv og malte vegger.

Innredet med plass for vaskemaskin, vaskekum av metall på vegg og godt skap.

Observert avvik som tilsier at det må legges til grunn renovering.

TG 3 gitt grunnet synlig tilstand og alder

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist avvik som tilsier at det må påregnes å bygge nytt bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken renoveret i 2004 med ny innredning og overflater.

Benkebeslag med nedfelt oppvaskkum.

Plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

Adkomst fra kjøkken til begge stuer og tilbygg.

Avtrekk over komfyr som fører luft ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast og metall.

Avløpsrør av plast der disse er tilgjengelige for vurdering.

Boligen har naturlig ventilering med vegg / vindusventiler.

Bereder plassert i kjeller under tilbygg og er datert 2014

Boligen har varmekonvektorer som varmekilde og det er tilkoblet fjernvarme hvor det er en nabo som har flisfyringsanlegg som da gir varmtvann til denne bolig.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har eldre el-anlegg hvor sikringsskap er plassert i trappegang 2 etg. Det er skru sikringer og automater i skapet. Det er noen nyere automatsikringer. Utført el-kontroll 06.03.2025 uten avvik. Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er trolig en kombinasjon av løsmasser og fjell. Noe synlig fjell i del av den eldste kjelleren. Drenering og fuktsikring fra byggeår. Det er lagt på noe grunnmursplast på hjørne mot øst for tilbygget ved utekran. Grunnmur av naturstein som er tørrmurt for den eldste delen som utvendig er påstøpt / spekket. Betong for tilbygget. Tunet ligger på en høyde hvor det skrår nedover mot nord-vest. Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Våningshus

- Det foreligger ikke tegninger

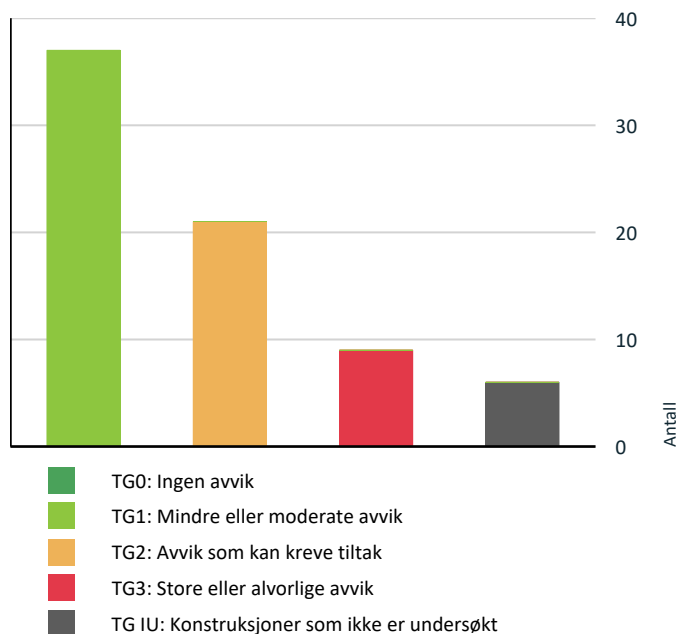
Tegninger ikke innhentet.

Kårbolig

- Det foreligger ikke tegninger

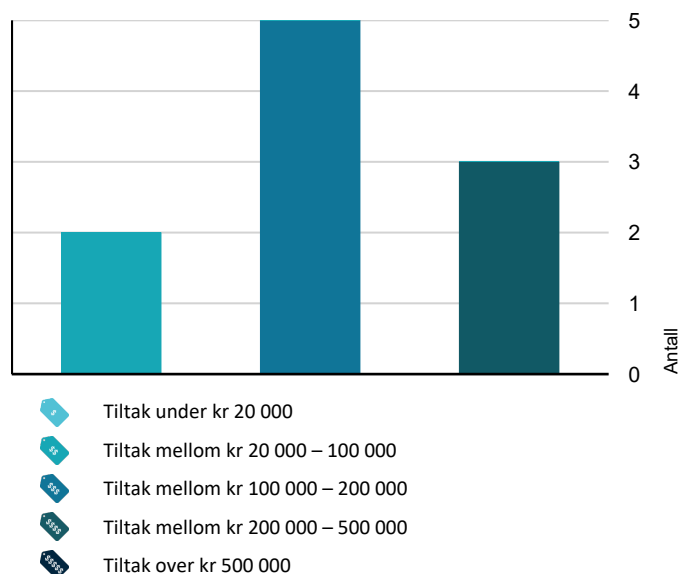
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Våningshus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger - Kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- ⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Kårbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 10 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! 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 > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ⚠ Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ⚠ Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- ⚠ Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

VÅNINGSHUS



Byggeår

1991

Anvendelse

Våningshus

Standard

Enebolig over 2 plan + innredet loftsplan.

Boligen er oppført i 1990/1991

Vedlikehold

Boligen er løpende godt vedlikeholdt og det er utført betydelig oppgradering senere år.

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	Utvidet stue
2022	Modernisering	Malt tak
2024	Modernisering	Skiftet noen vinduer
2005	Modernisering	Skiftet vindu oppe
2018	Modernisering	Nytt glass takvindu
2014	Modernisering	Montert ny adkomstdør på hovedplan
2026	Modernisering	Renovert del av kjeller etter vannlekkasje
2026	Modernisering	Nytt bad i kjeller
2026	Modernisering	Nytt teknisk rom i kjeller
2015	Modernisering	Oppgradert vaskerom på hovedplan
2026	Modernisering	Oppgradert toalettrom hovedplan etter vannlekkasje
2026	Modernisering	Nye gulv hovedplan

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekt med takstein fra byggeår som ble overflatebehandlet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er påvist noe mose på taktekking

Tilstandsrapport

Det er påvist noe mose / vekst på taktekking slik at tiltak med vasking er påregnelig.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Det er ikke montert snøfangere. Bratt tak slik at snø og is kan rase.

Det er montert trinn på tak til pipe.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tre hvor loft er innredet med 2 soverom og loftsstue/trappgang. Adkomst kott fra luker i vegg. Skråhimlinger i 2 etg, så konstruksjonen er lukket. Opplyst at det er Ranit undertak.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført som bindingsverkskonstruksjon over grunnmur og yttervegger er kledd med malt trepanel.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligens vinduer er fra byggeår og senere utskifting.

Det er hovedsaklig 3 lags isolerglass hvor de fleste på hovedplan er skiftet senere tid og datering viser 2024, opplyst 1998 og 2 fra 1991. Nede er vinduer fra byggeår. Oppe er det skiftet et vindu i 2005, men det andre er fra byggeår.

Takvindu er fra byggeår, men glasset ble skiftet i 2018.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Adkomstdør på hovedplan med malte overflater er fra 2014 ut fra datering.

Dør i kjeller ut til terreng og verandadør oppe er fra byggeår. Verandadør ut fra stue på hovedplan med 3 lags isolerglass er fra 1998 iht opplyst.

Tilstandsrapport

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har stor veranda ved adkomst som er delvis takoverbygd. Denne er del av adkomst hvor det er trinn ned til terreng. Målt til 38m². Romslig veranda mot vest på 12m² ut fra stue som er takoverbygd. Mangler rekkverk, men avstand til terreng er <50cm. Vestvendt veranda har rekkverk målt til høyde 0,9m.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre fra terreng opp til veranda/adkomst hvor det for trapp opp til hovedadkomst er rekkverk på en side. Trapp opp til vestvendt veranda har ikke rekkverk, men lav høyde til terreng.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater med parkett, laminat, vinyl og skifer.
Overflater er for del av kjeller og de fleste rom på hovedplan oppgradert i 2026.
Det er lagt ny parkett på hovedplan i stue, kjøkken, entre og begge soverommene i 2026.
Det er i matbod i kjeller lagt skifer på grunn

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger med malte plater og panel hvor det er utført løpende vedlikehold og oppgradert mye senere tid.

Overflater - vegger og himlinger - Kjeller

Beskrivelse

Overflater i kjeller med malte plater og panel på vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er konstantere skader som følge av sopp- eller muggsoppvekst.
- Det er påvist fuktskadet bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt fjerne og erstatte skadet materiale.

Det er påvist skader bakre del av kjeller grunnet at det er Multimur hvor nedre del av vegger mot grunnmur har fukt- råteskader. Tiltak med drenering, fuktsikring og utskifting av overflater er påregnelig. Omfang vil kun bli avdekket ved rivning. Synlige skader søndre del hvor det også ble målt fukt i treverk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av tre mellom begge plan. Støpt plate på mark for kjeller.



Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ingen radonsikring eller målinger som eier er kjent med. Eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt pipe som er sentrert i boligen. Vedovn i kjeller og på hovedplan. Sotluke plassert i kjeller ved siden av ovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

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



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er innredet og det er multimur som er isolert på innsiden. Laminat og belegg på gulv, men skifer lagt på grunn i matbod. Del av kjeller er renoveret i 2026 etter vannlekkasje, men bakre boder og soverom mot vest er ikke renoveret.

Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader i innforet vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å avdekke omfanget, utbedre fuktkilden og reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.

Det er påvist fukt- råteskader i utforede vegger. Målinger i nedkant av vegger viser fukt i treverk. Det er synlige skader, fukt- råte i lager / bod. Måling av treverk viser fukt i hele bakvegg. Omfang vil kun bli avdekket når man river konstruksjoner. Fuktmåling av treverk i nedre del viser verdier fra 17 til 23% fuktinnhold som er definert som vått treverk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Kryp Kjeller

Beskrivelse

Kryp kjeller under utvidet stuedel er åpen mot nord slik at det er god inspeksjons mulighet.

Årstall: 1998

Kilde: Eier



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige malte trapper mellom plan av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Det anbefales tettere rekkverk og håndløpere i trapper.



Trapp ned til kjeller



Trapp til 2 etg

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med malte profilerte overflater.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke påvist spor av skadegjørere i boligen ved befaring eller opplyst om noe.

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med adkomst fra entre er fra byggeår 1991, men ble oppgradert i 2014 med nytt gulvbelegg, malte overflater og innredning.



1 ETASJE > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeid.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Opplyst at arbeider med belegg ble utført av godkjent foretak.

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte overflate på vegger og himling.

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv som er lagt over det opprinnelige belegget og avsluttet opp mot panel

Vurdering av avvik:

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

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.

Tilstandsrapport

Belegget er limt utenpå det opprinnelige uten at det er ført helt opp og klemt slik at det har løsnet noe i overgang gulv/vegg.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig belegg på gulv som er klemt i slukring, men benyttet feil skruer slik at slukrist ikke fester til sluk.

Målt fall fra gulv uk terskel til sluk 20mm.

Ingen synlig eller dokumentert membran på vegg/våtsoner.

Vurdering av avvik:

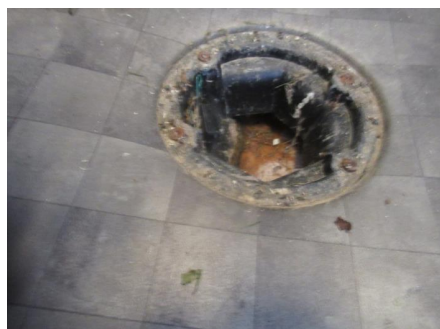
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det vil si at overgangen mellom sluk og tettesjikt (membran) ikke er utført på en korrekt måte.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Skifte ut skruer i klemring slik at slukrist fester seg til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med skap og benkeplass hvor det er nedfelt vaskekum. Plass til vaskemaskin.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vindusventil er montert.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler elektrisk avtrekksvifte og spalte ved dør for godssirkulasjon.

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da det er avvik med membran som medfører at det må påregnes renovering.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad på hovedplan fra 1991 med malt belegg på gulv og malte plater på vegger.

Innredet med dusjkabinett, servant med skap og toalett.

Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

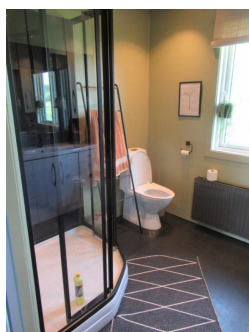
Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da våtrommet står foran renovering grunnet alder.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i kjeller er bygd nytt sommeren 2026 og ikke tatt i bruk enda da håndverkere har noe gjenstående arbeider.

Belegg på gulv og gulvvarme, våtromsplater på vegger og malt himling.

Tilstandsrapport

Innredet med dusjhjørne, servant med skap og toalett.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad i kjeller er bygd nytt i 2026 og det er iht opplyst utført av faglærte som skal levere dokumentasjon så snart alle arbeider er fullført. Badet er ikke benyttet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

Dokumentasjon skal oversendes eier så snart alle arbeider er fullført iht opplyst.

KJELLER > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malt himling.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv og gulvvarme fra boligens vannbårene varmeanlegg.
Fall målt > 25mm til sluk.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegg som membran på gulv er ført opp på vegg under plater. Plastsluk i dusjsone.



KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusj på vegg og glassdører som kan legges inn. Servant med skap og toalett.

KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har veggventil for utlufting.

Vurdering av avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

Anbefales elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.

KJELLER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Da badet er nytt og ikke tatt i bruk så er det ikke utført hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken fra byggeår med malte glatte fronter.
Integrerte hvitevarer.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetopp som fører avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens vannrør er av metall og noe plast fra byggeår og senere oppgraderinger.
Del av anlegget er nytt ved oppgradering i 2026.

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast ut fra det som synes i boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med vindusventiler, veggventiler og noen avtrekkspunkt.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen har varme fra fjernvarme hvor det er fyringsanlegg hos nabo som gir denne eiendom varmtvann til oppvarming av radiatorer, konvektorer og gulvvarme.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereider plassert i teknisk rom i kjeller og den er datert 1990 har kapasitet på ca 200 liter iht merking.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har varme fra fjernvarme hvor det er noe vannbåren gulvvarme og radiatorer i boligen.
Det er utført en del oppgraderinger på anlegget i 2026.

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.

Beskrivelse

Anlegg fra byggeår som er løpende vedlikeholdt og oppgradert etter behov.
Sikringsskap på vegg i kjeller med automatsikringer.
Anlegget er kontrollert 06.03.2025 av Elsikkerhet Norge uten avvik



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert brannvarsler med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Boligen er fundamentert på pukk og grus.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring fra byggeår. Stedvis synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Det er påvist omfattende fuktinntrengning, fuktskade i konstruksjonen, avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag).

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.
- Det anbefales å avdekke omfang av fuktproblemene, utbedre fuktkilden og gjennomføre nødvendige reparasjoner eller utskifting av skadede konstruksjonsdeler.

Det er i kjeller påvist fukt og råteskader i treverk og skader på overflater som indikerer sviktende drenering / fuktsikring.

Det må påregnes fuktsikring og drenering og da anbefales det å isolere grunnmur utvendig.

Ved drenering / fuktsikring må veranda og konstruksjoner på terreng demonteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur utført som Multimur hvor det er treverk, isolasjon, plast og gips på innsiden.

Grunnmur er kun synlig utvendig over terreng.

Vurdering av avvik:

- Forvitret overflate

Konsekvens/tiltak

Det er utvendig synlig noe forvitret overflate. Lokal utbedring må påregnes.



Tilstandsrapport

Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Det er lokalt noe dårlige fallforhold på terreng rundt boligen. Anbefaler godt fall ut fra konstruksjoner slik at overflatevann og evt smeltevann ledes bort.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen har kommunalt vann og avløp med privat stikkledning til kommunalt nett.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type takteking tilsier at det på grunn av sikkerhet foreligger krav til snøfangere
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsl i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

Tilstandsrapport

KÅRBOLIG



Byggeår

1936

Anvendelse

Kårbolig nr 56

Standard

Kårboligen fra 1936 er tilbygd i 1973 var opprinnelig våningshus, men benyttet som kårbolig og utleiebolig senere år.

Bygningen er oppført i laftet tømmer over 2 plan som er kledd med malt trepanel. Tilbygd en bindingsverkskonstruksjon i 1973 hvor det er kjeller med innvendig adkomst.

Boligen leies ut for kr 78'000,- inkludert en garasjeplass.

Vedlikehold

Boligen er iht opplyst renover/oppgradert etter behov og det er utført mye etter 1996 slik at huset framstår i generelt god stand ut fra bruk og alder.

Kommentar

Opplyst byggeår ved befaring

Tilbygg / modernisering

1973	Tilbygg	Tilbygd mot øst med bad, vaskerom, entre, bod og trappenedgang til teknisk kjeller.
1990	Modernisering	Ny takteking med undertakstekking
2018	Modernisering	Byttet vinduer 2 etg 2018
2017	Modernisering	Bygd veranda / platting på forsiden
2004	Modernisering	Kjøkken

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekt med takstein for opprinnelig del som ble lagt nytt i 1990 da det også ble lagt nytt Ranit undertak. Takstein ble overflatebehandlet i 2020. Tilbygget er tekt med plater av metall fra byggeår 1973.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Mose på takteking
- Takplater har flasket.
- Råteskader vindskier

Konsekvens/tiltak

- Skifte vindskier med råteskader

Det er noe mose på takteking og plater av metall har flasket slik at det er blanke aluminiumsoverflater.

Tilstandsrapport



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag fra samme tid som takteking.
Boligen har 2 murte piper, men kun den i eldste del er i bruk og er tilknyttet ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er avskalling, riss/sprekker, løse fuger eller beslag på skorstein som tilsier tiltak.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Skader på skorstein kan føre til fuktinntrenging og videre nedbrytning.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Lokalt noe skjevheter og feil avslutninger samt manglende beslag mellom opprinnelige del og tilbygg.



Pipe i opprinnelige del av boligen



Pipe over tilbygg

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon utført som sperretak med kaldloft hvor det for eldste del er luke i himling gang 2 etg. Tilbygg har ikke luke eller inspeksjonsmulighet av loft. Loft er isolert mot varm sone med flis og leire/mur.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak

Loft og undertak er kun besøkt fra luke grunnet lav høyde og vanskelig adkomst. Loft over tilbygg har ikke inspeksjonsmulighet og dette bør etableres. Det er synlig noen eldre fuktskjoler i undertak, men ingen indikasjon på lekkasje.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens opprinnelige del er oppført i laftet tømmer som er kledd på begge sider. Opplyst at det er utvendig etterisolert med matter og ny ytterkledning på denne del i 1985. Tilbygget er oppført i bindingsverk som er kledd trepanel fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Dety er begrenset ventilering av konstruksjonen og lokalt noe slitasje, fukt- råteskader.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligens vinduer er isolerglass og enkle glass med varavinduer. Datering av isolerfelt viser produksjonsår 1970, 1994, 2006 og 2017. Opplyst at det ble skiftet vinduer i 2 etg i 2018.

Vurdering av avvik:

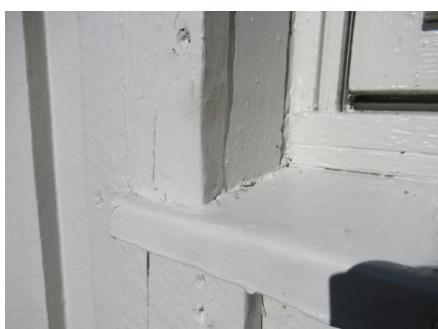
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

Stedvis feil avslutning mot vannbrett hvor det også er fuget noe med elastisk fugemasse, for stor åpning uten tetting i bakkant slik at man ser inn i isolasjon neo som kan medføre fukt- råteskader.

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har 2 adkomstdører hvor hoveddør med malte overflater er datert 1992 og adkomstdør tilbygg fra 1985.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda på terreng er iht opplyst fra 2017. Da det er lav høyde så er det ikke rekkverk.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater er belagt med belegg av variert alder og noe betong. Opplyst at det under belegg i opprinnelig del ligger gulv av eik.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige overflater med trepanel og malte plater på vegger og himlinger.
Mur og stein i kjeller.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av tre og noe betong ut fra det som synes i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

Det er målt noe skjevheter i overflater, men er å anse som påregnelig ut fra boligens alder og type konstruksjon.

Radon

Beskrivelse

Det foreligger ingen radonsikring eller målinger som eier er kjent med.
Eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

D aboligen benyttes til utleie så skal det være måling slik at dette må utføres.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har 2 murte piper som er fra byggeår. Pipe i tilbygg er ikke i bruk.
Hovedpipe er tilkoblet 2 ildsteder på hovedplan og 1 oppe.

Vurdering av avvik:

- Det er avskaling og sprekker i piper

Konsekvens/tiltak

Piper har noen sprekker og slitasje som må påregnes utbedret.
Fliser på gulv foran vedovn i stue er sprekt/løse og behov for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjeller under del av boligen benytte til teknisk og lagring. Betong i overflater for tilbygg. Betong og naturstein i liten kjeller under opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Slam i kjeller

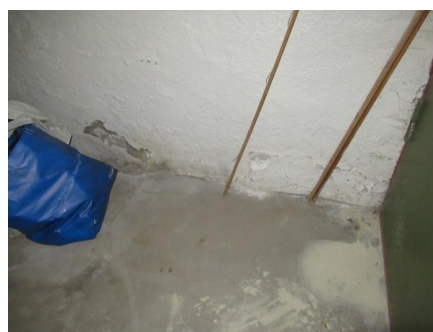
Konsekvens/tiltak

- Fjerne slam i kjeller.

Det er i kjeller synlig fuktvandring, saltutslag og noe slam på gulv som indikerer at det i perioder kommer inn vann i kjeller.



Slam på gulv i kjeller under opprinnelig del og fukt i grunnmur/gulv.



Fykt- saltutslag i kjeller.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Blindkjeller under del av bolig uten tilkomst for besiktigelse eller inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringsstidspunktet. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.



Innendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp i opprinnelig og malt trapp av tre ned til kjeller i tilbygget. Begge trapper er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Trapper er bratte og det mangler håndløper på vegg ned til kjeller. Tiltak vurderes ut fra framtidig bruk av kjeller.
Rekkverk i trapp til 2 etg er < 0,90m og åpninger > 10cm.

Tilstandsrapport



Trapp til kjeller i tilbygg



Trapp til 2 etg i opprinnelige del.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige malte dører fra byggeår.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr (gnagere) med skadepotensiale på konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Spor etter gnagere indikerer aktivitet, med risiko for skader på konstruksjon og installasjoner.

Det er påvist noe avføring etter mus og det er satt ut feller for evt fangst.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1973 da huset ble tilbygd og det er avvik som tilsier at det må påregnes nytt bad.

Belegg på gulv og tapet på vegger. Innredet med dusjkabinett, servant og toalett.

TG 3 gitt grunnet synlig tilstand og alder

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon.

1 ETASJE > BAD

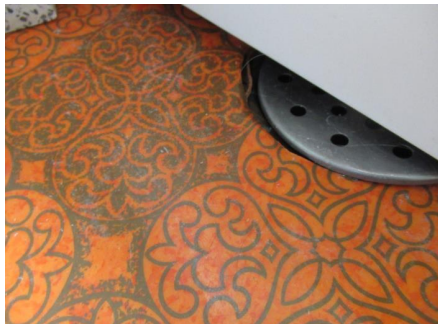
Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegg fra byggeår 1973 og sluk under kabinett som er vanskelig tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist avvik som tilsier at det må påregnes å bygge nytt bad.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 1973 i tilbygg hvor det er betong på gulv og malte vegger.
Innredet med plass for vaskemaskin, vaskekum av metall på vegg og godt skap.
Observert avvik som tilsier at det må legges til grunn renovering.
TG 3 gitt grunnet synlig tilstand og alder

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking da det er påvist avvik som tilsier at det må påregnes å bygge nytt bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken renoveret i 2004 med ny innredning og overflater.
Benkebeslag med nedfelt oppvaskkum.
Plass til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.
Adkomst fra kjøkken til begge stuer og tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Overflate slitasje

Konsekvens/tiltak

Observert noe overflate slitasje av fronter / innrending.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk over komfyr som føre luft ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Rørlegg fra 1973 må påregnes oppgradert i forbindelse med renovering av begge våtrom.

! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast der disse er tilgjengelige for vurdering.

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med vegg / vindusventiler.

! TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereider plassert i kjeller under tilbygg og er datert 2014

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har varmekonvektorer som varmekilde og det er tilkoblet fjernvarme hvor det er en nabo som har flisfyringsanlegg som da gir varmtvann til denne bolig.

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.

Beskrivelse

Boligen har eldre el-anlegg hvor sikringsskap er plassert i trappegang 2 etg. Det er skru sikringer og automater i skapet. Det er noen nyere automatsikringer. Utført el-kontroll 06.03.2025 uten avvik.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

Anlegget ble kontrollert 06.03.2025 og er godkjent iht fremlagt dokumentasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarslere med batteridrift og brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er trolig en kombinasjon av løsmasser og fjell. Noe synlig fjell i del av den eldste kjelleren.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering og fuktsikring fra byggeår.

Det er lagt på noe grunnmursplast på hjørne mot øst for tilbygget ved utekran.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig innneklima over tid.

Det er i kjeller noe fuktighet, slam på gulv som da indikerer at det tidvis kommer inn vann i kjeller.

Drenering og fuktsikring må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slam på gulv i kjeller.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av naturstein som er tørrmurt for den eldste delen som utvendig er påstøpt / spekket. Betong for tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.

Det er observert noe avskalling, sprekker og slitasje av grunnmur.



Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tunet ligger på en høyde hvor det skrår nedover mot nord-vest.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

Det er ved adkomst på boligens syd side lagt platting på terreng, men det ser ut til å være noe feil fallforhold slik at ved drenering så må terrenget formes slik at vann leds bort fra konstruksjoner.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type takteking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Trapper med dårlig funksjonalitet kan gi redusert brukervennlighet og økt risiko for fall og ulykker.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Våningshus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 500 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 520 000
Sum teknisk verdi - Våningshus	Kr.	4 000 000

Kårbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 970 000
Sum teknisk verdi - Kårbolig	Kr.	1 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

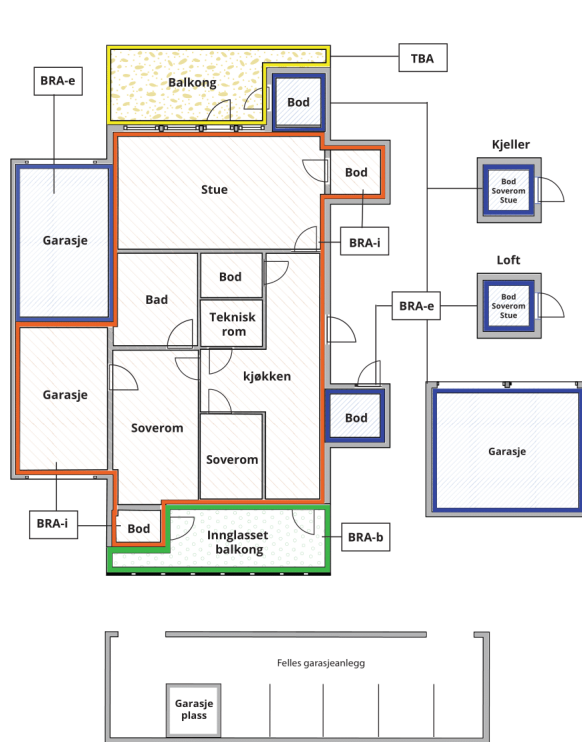
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk 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

Våningshus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	115			115	50		115
2 Etasje	44			44	7	14	58
Kjeller	100			100			100
SUM	259				57	14	273
SUM BRA	259						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, entré m trapp, soverom, soverom 2, vaskerom, bad, stue, kjøkken		
2 Etasje	Trapperom, soverom, soverom 2		
Kjeller	Kjellerstue, gang, soverom, bad, teknisk rom, lagerrom, bod, matbod		

Kommentar

Arealer målt ved befaring

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger ikke innhentet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgraderinger utført i regi av forsikring etter vannlekkasje på toalett hovedplan.

Kårbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	86			86	47		86
2 Etasje	44			44		19	63
Kjeller	18			18		10	28
SUM	148				47	29	177
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré m trapp, stue, stue 2, kjøkken, bod, gang m trapp til kjeller, bad, vaskerom		
2 Etasje	Trapperom / gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kott, kott 2, kott 3, kott 4		
Kjeller	Teknisk rom / lager		

Kommentar

Arealer målt ved befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.8.2026	Morten Lie	Takstingeniør
	Ole Bjørnar Sommerstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3426 TOLGA	43	1		0	316990.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nyveien 54

Hjemmelshaver

Sommerstad Ole Bjørnar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Gårdstun beliggende vest for Tolga sentrum med gangavstand til de fleste fasiliteter. Tunet ligger på en høyde hvor det er meget flott utsikt og solgang.

Adkomstvei

Felles adkomstvei med grusdekke hvor det er avkjørsel opp til tunet hvor det er god plass for parkering og ferdsel

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann hvor det er montert vannmålere i begge boligene.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Eiendommen er del av landbrukseiendom. Pent opparbeidet gårdstun hvor det er plen, hageanlegg og romslig gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Denne rapport er del av landbrukstakst og begge rapporter skal sees i sammenheng og er er å anse som et samlet dokument. Undertegnede er engasjert av Alvdal Takst som utfører landbrukstaksten. Denne rapport beskriver kun Våningshus og kårbolig. Se landbrukstakst for opplysninger om de andre bygningene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

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): <u>LANDBRUKS BOLIG</u> | |

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
<u>43</u>	<u>1</u>				
Adresse <u>NYVEIEN 54</u>			Byggeår <u>1991</u>		
			Når kjøpte du boligen		
Postnr.	<u>2540</u>	<u>TOLGA</u>	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☒ Ja	☐ Nei

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

FRENDE

Type villa/husforsikring	☒ Standard	☒ Utvidet	Polise-/avtale <u>1123 93 2</u>
Er det dødsbo?	☐ Ja	☐ Nei	
Avdødes navn			
Hjemmelshaver			

SELGER 1

Etternavn	<u>SOMMERSTAD</u>	Fornavn	<u>OLE BJØRNAR</u>
Ny adresse	<u>NYVEIEN 54</u>	E-post	<u>stenkloppaen@hotmail.com</u>
		Tel. priv.	
Postnr.	<u>2540</u>	Sted	<u>TOLGA</u>
		Mobil	<u>414 82 464</u>

SELGER 2

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *kommunalt vann og avløp*

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *Flyttet nedløp fra veggen i 2005*

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

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

Firmanavn/beskriv:

Take er i orden

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *kondens på multielement.*

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

*Kjørt kamra i drenering rundt huset
Per Kristian Larsen.
Alt var i orden*

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: *EL-kontroll klive. 5år*

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

*Jan Sindre Frømergård reparerte det som
ikke var i orden etter sist kontroll.*

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

☐ Nei

☐ Ja

? Tor der er klive som har den.

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *Litt råte grunn bord på multi element kjeller*

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

Fukthet måling kjeller 2025
Østerdal Bygg Per kristian Larsen

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

Skiftet vann krør kjøkken Tynset varm og Saniter 2024
Vann lekkasje 2025 fra sprøkk WC. gang- Østerdal Bygg
har hele prosjekter gulv, i kjeller og 1etp. nytt bad kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Radiator varmen kommer fra naboen
Per Arne Aasgjeltun. Vi har til nå
samarbeidet om varmen.

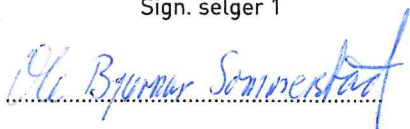
Den nye eieren må forhandle
seg til ny avtale om varme,
eller bygge seg eget varm anlegg
i redskapshuset. Eller finne
andre løsninger på varmen.

Vi eier kun det som er på
Vår eiendom

Sted / dato

Tolga 19. 8. 2026

Sign. selger 1



Sign. selger 2

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): KÅR BOLIG LANDBRUK

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
<u>43</u>	<u>1</u>				
Adresse <u>NYVEIEN 56</u>			Byggeår <u>1936</u>		
			Når kjøpte du boligen	<u>ARV ca. 1997</u>	
Postnr. <u>2540 TOLGA</u>			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	☐ Ja ☐ Nei	

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

FRENDÉ

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☒ Utvidet Polise-/avtale 11 23 93 2

Er det dødsbo? ☐ Ja ☐ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver OLE BJØRNAR SOMMERSTAD

SELGER 1

Etternavn	<u>SOMMERSTAD</u>	Fornavn	<u>OLE BJØRNAR</u>
Ny adresse	<u>NYVEIEN 54</u>	E-post	<u>stenkeloppen@hotmail.com</u>
		Tel. priv.	
Postnr.	<u>2540</u>	Sted	<u>TOLGA</u>
		Mobil	<u>414 82 464</u>

SELGER 2

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

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn/beskriv:

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

MÅTTE RENGJØRE VANNLÅS OG NEDLØP

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *Kommunalt vann og avløp*

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

1990 La ny tak

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Firmanavn/beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: *Sår er det strømkontroll, alt blir tatt etter den*

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Jan Sindre Frømmen gård har rette på el

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

☐ Nei ☒ Ja

Tror klive har den?

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *ELKONTROLL vært Sår klive*

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *Hele huset er leid bort.*

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Frie og ei kontroll

22. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: *Mus i jordkjeller*

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

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

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv: _____

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Radiator varmen kommer fra
naboen Per Arne Aaggjellen. Vi har
til nå samarbeidet om varmen.
Den nye eieren må forhandle
seg til ny avtale om varme
eller bygge seg eget varmeanlegg
i Rødskaars hus etc. Eller
finne andre løsninger på
varme

Vi eler kan det som er på
vår eiendom.

Sted / dato

Tolga 19. 8. 2026

Sign. selger 1

Ole Byrnes Samvold

Sign. selger 2