

Losråket 162 7345 DRIVDALEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

BRA: 141 m²

BRA-i: 141 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

9

TG-3

3

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31591>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Terrasse til fritidsboligen og terrasse med trapp til fjøs mangler rekkverk.

TG-3 er satt pga. manglende sikring/ rekkverk i utvendig trapp til fjøs og terrasser iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet må påregnes/ anbefales. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av rekkverk. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, og lokalt avvik over 20mm innenfor 2 meter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 7,5cm. Det bemerkes stedvis knirk i gulv.

TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm og lokalt avvik over 20mm iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste skjevheter må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen og evt. tiltak vurderes deretter.

Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for ytterligere undersøkelser. Om oppretting av skjevheter skal utføres må det innhentes kompetanse for mulige løsninger og egne kostnadsoverslag utarbeides deretter.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm, åpninger i trinn er større enn 10cm, det mangler håndløper langs vegg det mangler rekkverk på deler av trappene.

TG-3 er satt pga. manglende rekkverk på deler av trappene iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet må påregnes/ anbefales. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av rekkverk der dette mangler. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ved utvendig inspeksjon ble det registrert synlig grunnmursplast på deler av bygningen. Det er ikke etablert takrenner på alle takflater, noe som gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur. Deler av terrenget er justert med fall fra boligen.

Ved innvendig inspeksjon i kjeller ble det registrert fukt i overflater. Dette er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen.

TG-2 er satt pga. registrerte forhold.

For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere takrenner og lede overflatevann vekk fra bygningen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er etablert en grovkjeller under deler av boligen. Deler som ikke er oppført med støpt plate på mark har krypkjeller/ blindrom uten adkomst.

Som nevnt i pkt. Drenering ble det ved innvendig inspeksjon registrert fuktige overflater i kjellere, noe som er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen.

Kjelleren egner seg godt som grovkjeller slik den fremsto på befaringsdagen og det ble ikke registrert synlige tegn til skader.

TG-2 er satt pga. fuktige overflater i kjeller.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn og evt. tiltak bør vurderes med tanke på en negativ utvikling.

Vinduer og dører

Oppsummering

Punkterte glass kan være vanskelig å påvise. Punktering er et aldringsfenomen og vil derfor være påregnelig i tiden som kommer.

Vinduer fra 1995 har malingsavlass/ værslitte overflater.

TG-2 er satt pga. vær/ aldringsslitasje/ oppnådd alder.

Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.

Renner og nedløp

Oppsummering

Deler av boligen har ikke renner og nedløp, noe som gir økt fuktbelastning mot boligen/ grunnmur.

TG-2 er satt pga. manglende renner og nedløp på deler av boligen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere renner og nedløp der dette mangler, for å unngå unødvendig fuktbelastning mot bygningen.

Taktekking

Oppsummering

Det ble utført en visuell besiktigelse fra bakkenivå. Det ble registrert noe malingsavlass på beslag ved vindskibord.

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales. Overflatebehandling av beslag med malingsavflass anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert snøfangere på taket.
TG-2 er satt pga. manglende snøfangere iht. krav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere snøfangere iht. krav.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk er ikke påvist, det ble foretatt enkel funksjonstest ved tapping og avrenning fungerte. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til septik, samt septiktank ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Det anbefales å undersøke hvordan lufting av kloakk er ivaretatt og evt. tiltak vurderes deretter.

Vannledninger

Oppsummering

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Fritidsboligen er ikke tilknyttet offentlig vann/ kloakk og det opplyses i tidligere tilstandsrapport at det ble boret etter grunnvann i 2017. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Pumpe/ trykktank som er plassert på bad er ikke vurdert av undertegnede. Stoppekran er plassert på bad og fungerte ved enkel funksjonstest.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.

Øvrig: Bad

Oppsummering

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, blant annet på grunn av valgt materiale på vegger med trepanel på vegger. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett og fritt vann på gulv/ vegger må unngås. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og gulvet har stedvis feil fall/ motfall. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 10mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsning på tettesjikt/ oppkant ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Det er etablert plastsluk og rommet har kun naturlig ventilering. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
Baderomsinnredning har svellinger/ malingsavflass, deler med svellinger/ malingsavflass anbefales utbedret/ skiftet.

Hulltaking ble ikke foretatt da det er vurdert som unødvendig da det er etablert panel i våtsonen. Det ble foretatt fuktmåling i panel ved dusj uten å påvise fukt/ unormale forhold.
TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillende dagens krav til våtrom og alder.

Anbefalte tiltak

Dusjkabinett må fortsatt benyttes og fritt vann på overflater bør unngås. Det er ikke vurdert behov for strakstiltak, men for å tilfredsstille dagens krav til våtrom må rommet oppgraderes.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert kryprom/ blindkjeller under deler av boligen uten adkomst. Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner/ særlig fuktutsatte konstruksjoner hvor det er relativt små marginer før skader oppstår.

TGiU er satt pga. manglende adkomst/ kontroll.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere adkomst og foreta ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å avdekke faktisk tilstand til bygningsdelen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kommunepakken fremstår som manglefull da det kun foreligger tegninger i forbindelse med tilbygging datert 30.08.1995. Disse tegningene har ikke rombenevnelser. Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for fritidsboligen. Det foreligger ferdigmelding datert 25.01.2009 uten beskrivelse, denne tolkes å gjelde for annekset.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyder på kjøkken måles til ca. 2 meter.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2025

Rapportdato
27.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Tor Christian Klaussen
Navn: Åse Mari Sund Klaussen

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn Telefon: 416 05 438
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: kk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt en fullstendig tilstandsvurdering av tilleggsbygninger.

Informasjon om boligen

Adresse: Losråket 162, 7345 Drivdalen

Kommunenr: 5021 Gårdsnr: 47 Bruksnr: 97 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: - Tilbygd/ påbygd i ca. 1997 iht. dokumenter i byggesak - Ukjent byggeår på opprinnelig del

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i to etasjer over delvis kjeller og krypkjeller/ blindrom. Grunnmur i en kombinasjon av blant annet støpt betong, sparesteinsmur, støpt plate på mark og antatt lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre, utvendig kledd med stående panel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	141	141	0	0	7
Anneks	40	40	0	0	0
Fjøs	192	0	192	0	21
Totalt m²	373	181	192	0	28

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	97	97	0	0	7
2. etasje	44	44	0	0	0
Kjeller	0	0	0	0	0
Totalt m²	141	141	0	0	7

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	62	44	18
Kjeller	11	0	11
Totalt m²	73	44	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	97	91	6	Entré, stue/ spisestue, kjøkken, stue og bad.	Bod/ garderobe
2. etasje	44	44	0	Gang/ trapp og 3 soverom.	
Totalt m²	141	135	6		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	40	40	0	0	0
Totalt m²	40	40	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	40	40	0	Entré, soverom bad og stue/ kjøkken.	
Totalt m²	40	40	0		

Bygning: Fjøs

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	114	0	114	0	21
2. etasje	78	0	78	0	0
Totalt m²	192	0	192	0	21

Kommentar til arealberegning

Kjeller og deler av arealet i 2. etg er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at dreneringen ble oppgradert i perioden 1995 - 1997.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Ved utvendig inspeksjon ble det registrert synlig grunnmursplast på deler av bygningen. Det er ikke etablert takrenner på alle takflater, noe som gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur. Deler av terrenget er justert med fall fra boligen. Ved innvendig inspeksjon i kjeller ble det registrert fukt i overflater. Dette er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. TG-2 er satt pga. registrerte forhold. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere takrenner og lede overflatevann vekk fra bygningen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign), Betong med sparestein
Grunnmurer med varierende utførelse. Innslag av andre materialer kan forekomme, vanskelig å avdekke pga. pussede overflater og begrenset kontroll.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da utvendig grunnmur ligger delvis under bakkenivå og det var kun begrenset del i kjeller med adkomst. Det ble registrert stedvise riss/sprekker. Vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, men det anbefales likevel en gjenpussing, noe som også vil kartlegge om det er pågående eller stabilt.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Det er etablert kryprom/ blindkjeller under deler av boligen uten adkomst. Det gjøres oppmerksom på at slike konstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner/ særlig fuktutsatte konstruksjoner hvor det er relativt små marginer før skader oppstår. TGiU er satt pga. manglende adkomst/ kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere adkomst og foreta ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å avdekke faktisk tilstand til bygningsdelen.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er etablert en grovkjeller under deler av boligen. Deler som ikke er oppført med støpt plate på mark har krypkjeller/ blindrom uten adkomst. Som nevnt i pkt. Drenering ble det ved innvendig inspeksjon registrert fuktige overflater i kjellere, noe som er et symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering og/ eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Kjelleren egner seg godt som grovkjeller slik den fremsto på befaringsdagen og det ble ikke registrert synlige tegn til skader. TG-2 er satt pga. fuktige overflater i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn og evt. tiltak bør vurderes med tanke på en negativ utvikling.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Platting

Det er etablert terrasse ved baksiden av bygningen og terrasse ved inngang til fjøs.

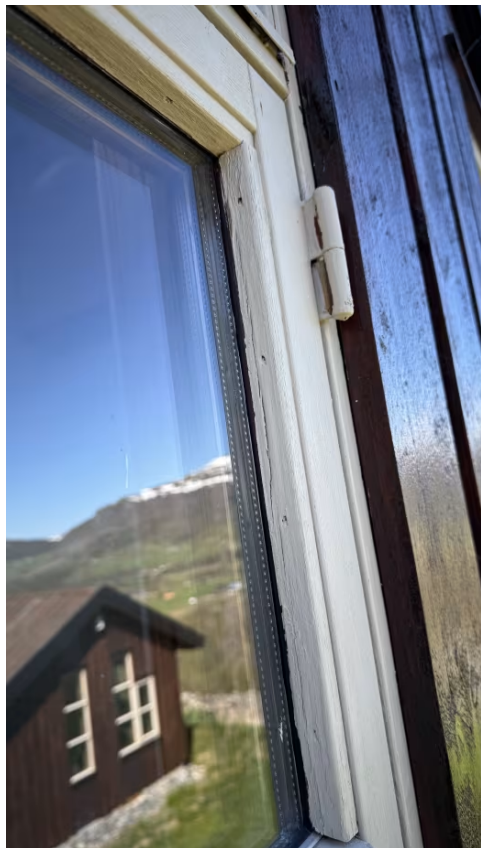
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Terrasse til fritidsboligen og terrasse med trapp til fjøs mangler rekkverk. TG-3 er satt pga. manglende sikring/ rekkverk i utvendig trapp til fjøs og terrasser iht. dagens forskriftskrav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet må påregnes/ anbefales. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av rekkverk. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Vinduer og dører



Eksempelbilde på malingsavlass/ værslitasje.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass og kobla glass. Innendører og ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 1995 og 2012 i følge datostempling i glass. Eldre ukjent årstall på kobla glass på kjøkken.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Punkterte glass kan være vanskelig å påvise. Punktering er et aldringsfenomen og vil derfor være påregnelig i tiden som kommer. Vinduer fra 1995 har malingsavlass/ værslitte overflater. TG-2 er satt pga. vær/ aldringsslitasje/ oppnådd alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.	



Eksempelbilde på malingsavlass/ værslitasje.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at utvendige fasader ble rehabilitert i perioden 1995 - 1997 og ble overflatebehandlet i 2018.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Det ble foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning. Der dette ble foretatt ble det registrert stedvis begrenset/ manglende lufting bak kledning, noe som gir økt risiko for sen uttørking og råteskader. Lufting anbefales etablert som et forebyggende tiltak, der dette ikke er etablert. Det ble ikke registrert synlige skader på befaringsdagen. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik i forbindelse med utvendig kledning.	

TG-1

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er i hovedsak innredet (lukket), med unntak av kaldloft med og uten adkomst i 2. etg.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Ukjent historikk/ omfang og utførelse på innredning. Takkonstruksjonen er i hovedsak en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater i tillegg til en visuell besiktigelse fra luke til et kneloft. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert.	

TG-1

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp antas å være skiftet ifbm. oppgradering av taktekingen.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Deler av boligen har ikke renner og nedløp, noe som gir økt fuktbelastning mot boligen/ grunnmur. TG-2 er satt pga. manglende renner og nedløp på deler av boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere renner og nedløp der dette mangler, for å unngå unødvendig fuktbelastning mot bygningen.	

TG-2

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	
Ingen synlige avvik ble registrert.	
TG-1	

6.11 Taktekking

Type tkking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at taktekkingen ble oppgradert i ca. 1997, uten at dette er ytterligere dokumentert.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
TG-2	
Det ble utført en visuell besiktigelse fra bakkenivå. Det ble registrert noe malingsavflass på beslag ved vindskibord. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales. Overflatebehandling av beslag med malingsavflass anbefales.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	
TG-2	
Det er ikke etablert snøfangere på taket. TG-2 er satt pga. manglende snøfangere iht. krav.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere snøfangere iht. krav.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-3	
Etasjeskille har store skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, og lokalt avvik over 20mm innenfor 2 meter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 7,5cm. Det bemerkes stedvis knirk i gulv. TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm og lokalt avvik over 20mm iht. standardens krav til måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste skjevheter må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen og evt. tiltak vurderes deretter. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for ytterligere undersøkelser. Om oppretting av skjevheter skal utføres må det innhentes kompetanse for mulige løsninger og egne kostnadsoverslag utarbeides deretter.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl, Stål
Det er to piper.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er etablert 2 ildsteder.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

I følge tidligere tilstandsrapport opplyses det at teglsteinspipe ble rehabilitert med stålrør etter pålegg fra feiervesenet.

Det er kortere enn 30cm fra vedovn på kjøkken til brennbart materiale/ kjøkkeninnredning. Det forutsetter at dette er iht. monteringsanvisning for ildstedet mtp. avstand. Ikke fremlagt dokumentasjon/ kontrollert av undertegnede.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Ukjent årstall på kjøkkeninnredning. Det ble registrert stedvise bruksslitasjer, men ingen vesentlige skader utover dette ble registrert.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Kommunepakken fremstår som mangelfull da det kun foreligger tegninger i forbindelse med tilbygging datert 30.08.1995. Disse tegningene har ikke rombenevnelser.

Rombenevnelser er derfor iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest for fritidsboligen.

Det foreligger ferdigmelding datert 25.01.2009 uten beskrivelse, denne tolkes å gjelde for annekset.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Takhøyder på kjøkken måles til ca. 2 meter.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

6.17 Trapp

Beskrivelse

Innvendige trapper er åpne tretrapper.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 90cm, åpninger i trinn er større enn 10cm, det mangler håndløper langs vegg det mangler rekkverk på deler av trappene.

TG-3 er satt pga. manglende rekkverk på deler av trappene iht. dagens forskriftskrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre personsikkerhet må påregnes/ anbefales. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av rekkverk der dette mangler. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at avløpsrør ble skiftet i perioden 1995 - 1997.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Lufting av kloakk er ikke påvist, det ble foretatt enkel funksjonstest ved tapping og avrenning fungerte.

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til septik, samt septiktank ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert.

TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Det anbefales å undersøke hvordan lufting av kloakk er ivaretatt og evt. tiltak vurderes deretter.

6.19 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at vannledninger ble skiftet i perioden 1995 - 1997.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Fritidsboligen er ikke tilknyttet offentlig vann/ kloakk og det opplyses i tidligere tilstandsrapport at det ble boret etter grunnvann i 2017. Vannledninger fra boligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Pumpe/ trykktank som er plassert på bad er ikke vurdert av undertegnede. Stoppekran er plassert på bad og fungerte ved enkel funksjonstest. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales.

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Samsvarserklæringer med arbeidsbeskrivelse kan fremlegges av selger. Det er fremlagt rapport fra tilsyn utført av DLE (Det Lokale Eitilsyn) utført 02.09.2022 og dokumentasjon datert 20.09.2022 hvor påviste avvik er dokumentert utbedret. Tilstandsgraden er kun basert på fremlagt rapport fra eitilsyn utført av DLE uten åpne avvik, iht. forskrift (Tryggere bolighandel).

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

I følge tidligere takstrappport: 2021

Størrelse

ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.
For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

6.23 Øvrig: Bad

Beskrivelse

Det er etablert flis på gulv og panel på vegger. Av utstyr er det etablert gulvmontert toalett, servant i servantskap, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, naturlig ventilering, vannpumpe og skyllekum.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, blant annet på grunn av valgt materiale på vegger med trepanel på vegger. Det forutsettes fortsatt bruk av dusjkabinett og fritt vann på gulv/ vegger må unngås.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og gulvet har stedvis feil fall/ motfall. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 10mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsning på tettesjikt/ oppkant ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Det er etablert plastsluk og rommet har kun naturlig ventilering.

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

Baderomsinnredning har svellinger/ malingsavflass, deler med svellinger/ malingsavflass anbefales utbedret/ skiftet.

Hulltaking ble ikke foretatt da det er vurdert som unødvendig da det er etablert panel i våtsonen.

Det ble foretatt fuktmåling i panel ved dusj uten å påvise fukt/ unormale forhold.

TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillende dagens krav til våtrom og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dusjkabinett må fortsatt benyttes og fritt vann på overflater bør unngås. Det er ikke vurdert behov for strakstiltak, men for å tilfredsstille dagens krav til våtrom må rommet oppgraderes.

6.24 Øvrig: Anneks

Beskrivelse

Anneks med et BRA på 40m² opplyses å være oppført i ca. 2009. Bygningen er oppført på støpt plate på mark, yttervegger oppført i tre, utvendig kledd med panel. Taket har saltaksform utvendig tekket med panel. Vinduer med 2-lags glass. Annekset har bad, stue/ kjøkken og soverom.

Det bemerkes malingsavflass/ værslitte vinduer, som anbefales overflatebehandlet. Badet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. valgt materiale med panel på vegger, det er flere stikk/ strømledninger i definerte våtsoner og badet har passert halvparten av forventet brukstid.

Videre bemerkes det for kort avstand fra røykrør til brennbart materialet på ildstedet. Det er ikke etablert avtrekk over komfyr til kjøkken.

Det er ikke foretatt en fullstendig tilstandsvurdering av annekset.

6.25 Øvrig: Fjøs

Beskrivelse

Fjøs med et samlet BRA på ca. 192m². Grunnmur oppført med naturstein og støpt betong, veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at det ble foretatt oppgraderinger i perioden 2014-2016 som blant annet drenering av terreng, nye gulv av betong og tre, nye vinduer, opplegg for el, etablering av terrasse og oppgraderinger ifbm. takkonstruksjonen. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av fjøset.

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum	
Oppdragsnr.	
1250125	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Christian Klaussen	Åse Mari Sund Klaussen

Gateadresse	
Losråket 162	
Poststed	Postnr
DRIVA	7345

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Christian Klaussen	c9220d81606d6e749430	27.05.2025	Signer authenticated by One time code
	b72fb92ed9677d79bc68	10:18:18 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åse Mari Sund Klaussen	f25cc0dc3e1c58e8b86e2	27.05.2025	Signer authenticated by One time code
	4371fa6be38fd2d5f34	10:48:42 UTC	

Document reference: 1250125

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

Losråket 162

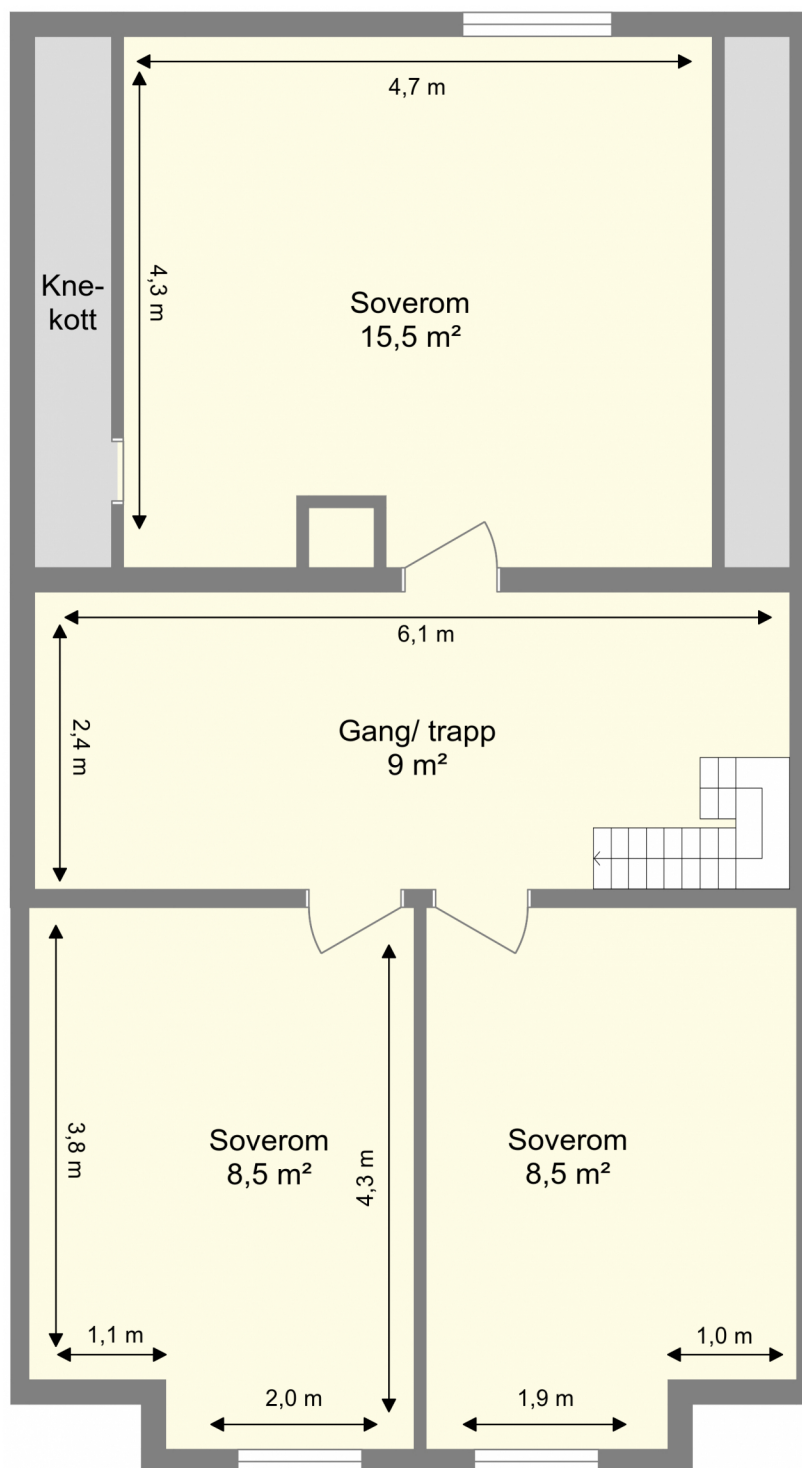
1. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Losråket 162

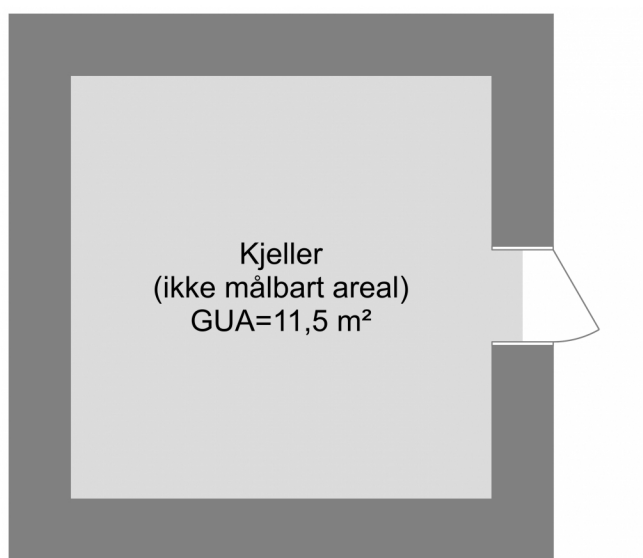
2. etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

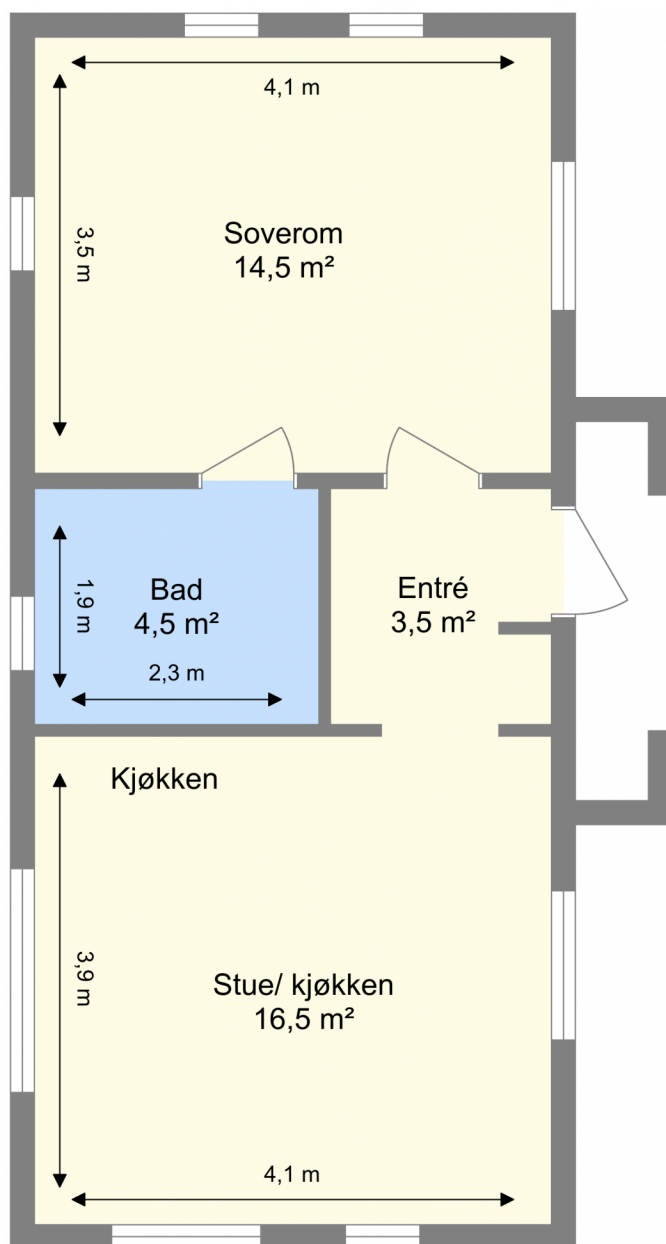
Losråket 162

Kjeller

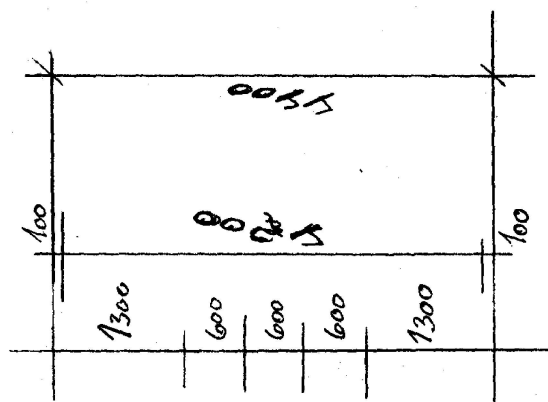


Losråket 162

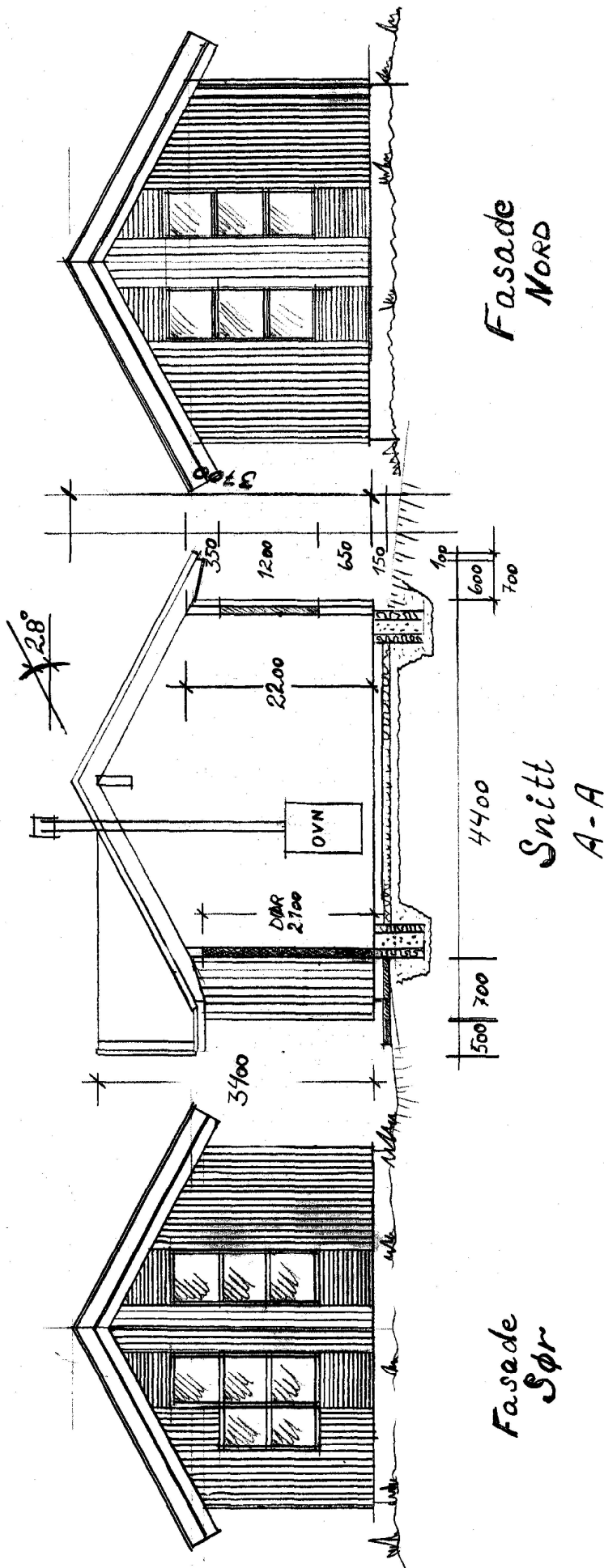
Anneks



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.



2007-08-15	ROGER Y P
Plan 1. etg	1:50
Anneks Bekka & Kja, Driva	



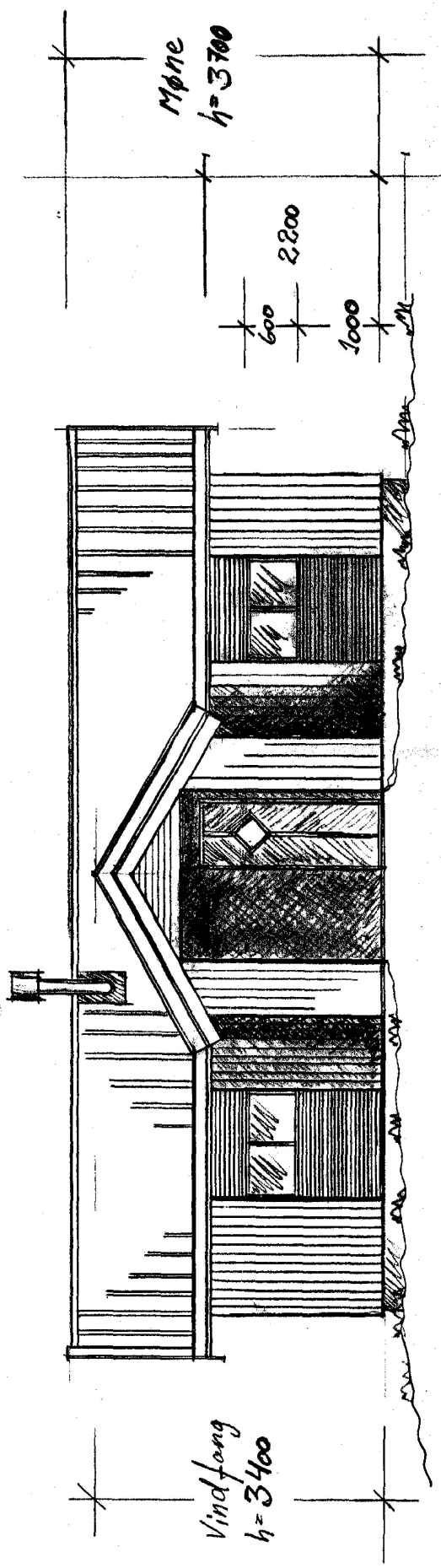
2007-08-15

ROGER TP

Snitt og fasade

Anne ks

Bekkeløkkja Drift A



Fasade
sør

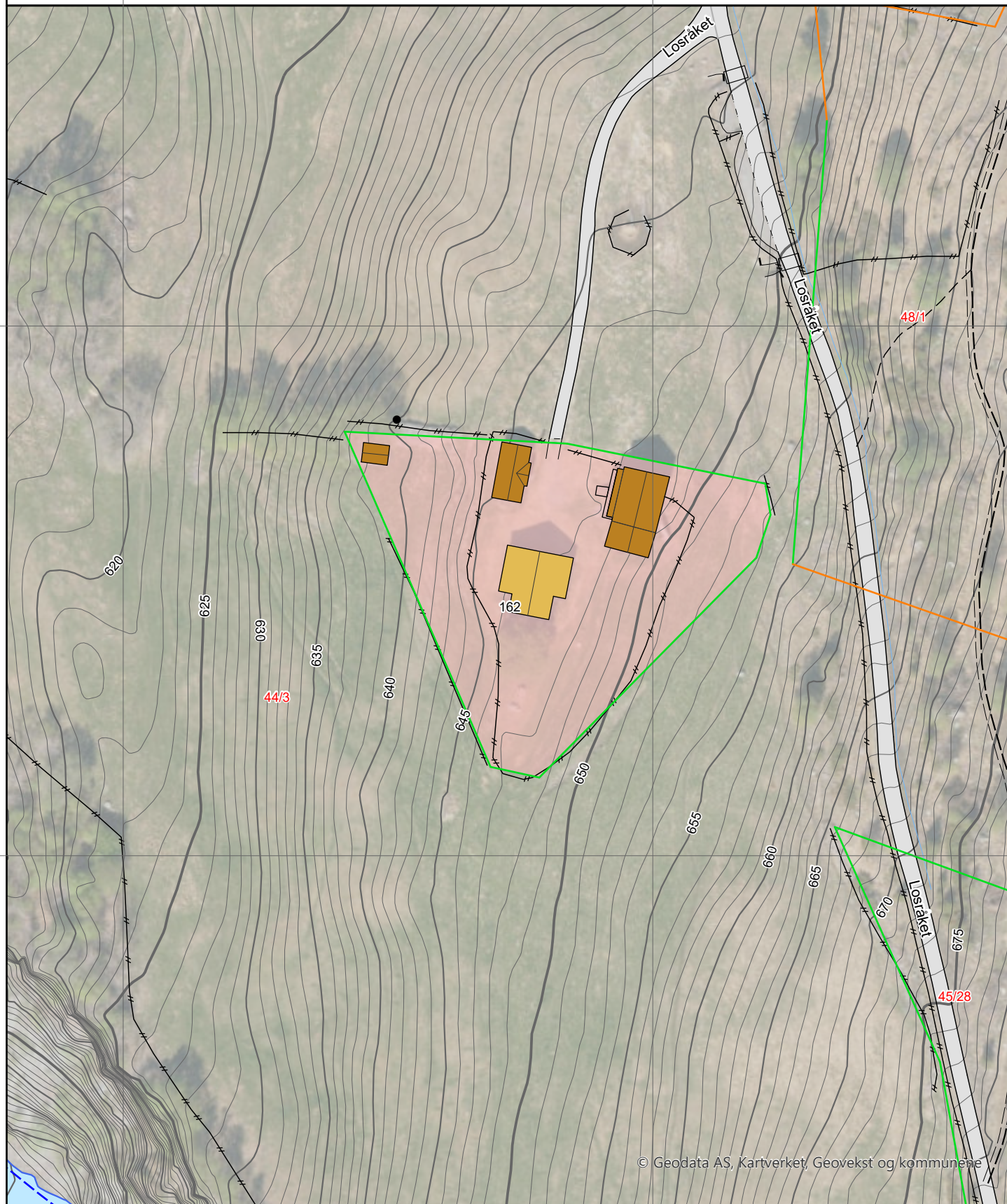


Fasade
nord

2007-08-15	Roger JP	
Fasader	1:50	
Anneks Bekkaløkja Driva		

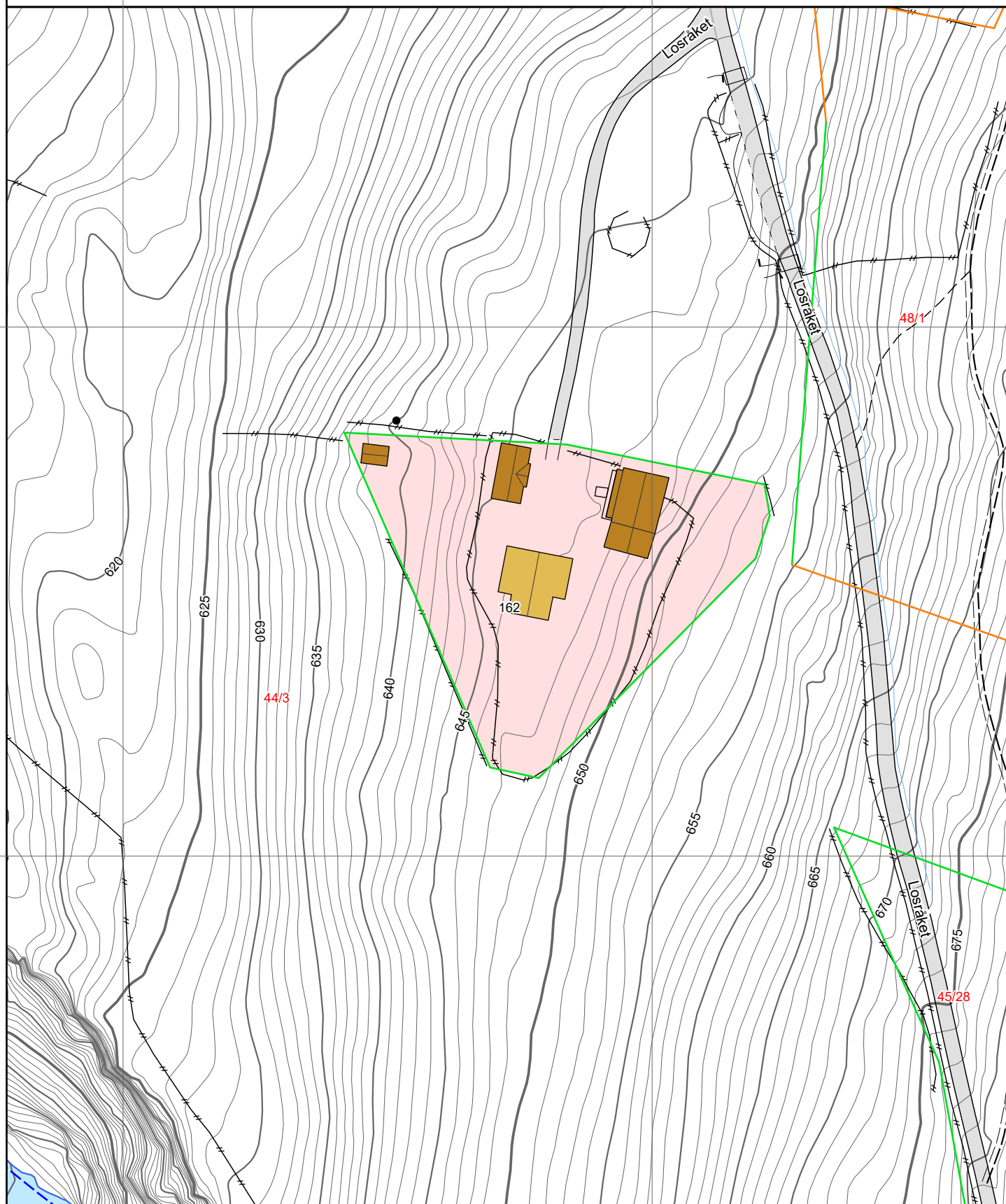
Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Eiendomsgrenser

- | | |
|--|--|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |



Tegnforklaring

-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpeskurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkø
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/spesifiseringer

Plan og forvaltningVår dato
20.03.2009Vår referanse
ANKL/2007/2205-4

Deres referanse

Vår saksbehandler
Anita J. KlevenDirekte telefon
72401000Deres dato
25.01.2009

Roger Jøran Pettersen

Sunnlandsveien 27
7032 Trondheim

Ferdigmelding - meldingspliktig arbeid på gnr. 47 bnr. 97

Det bekreftes at Oppdal kommune den 27.01.09, mottok varsel om at arbeidet på gnr. 47 bnr. 97 er ferdigstilt i samsvar med tidligere innsendte melding.

Med hilsen

Anita J. Kleven
saksbehandler

Postadresse

Inge Krokanns veg 2
7340 OPPDAL
Epost: post@oppdal.kommune.no

Telefon
Telefaks

Rådhuset

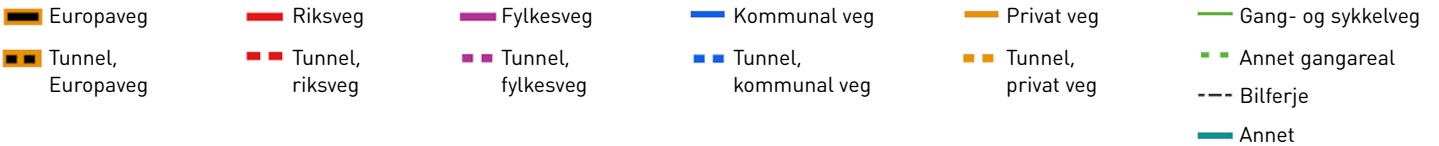
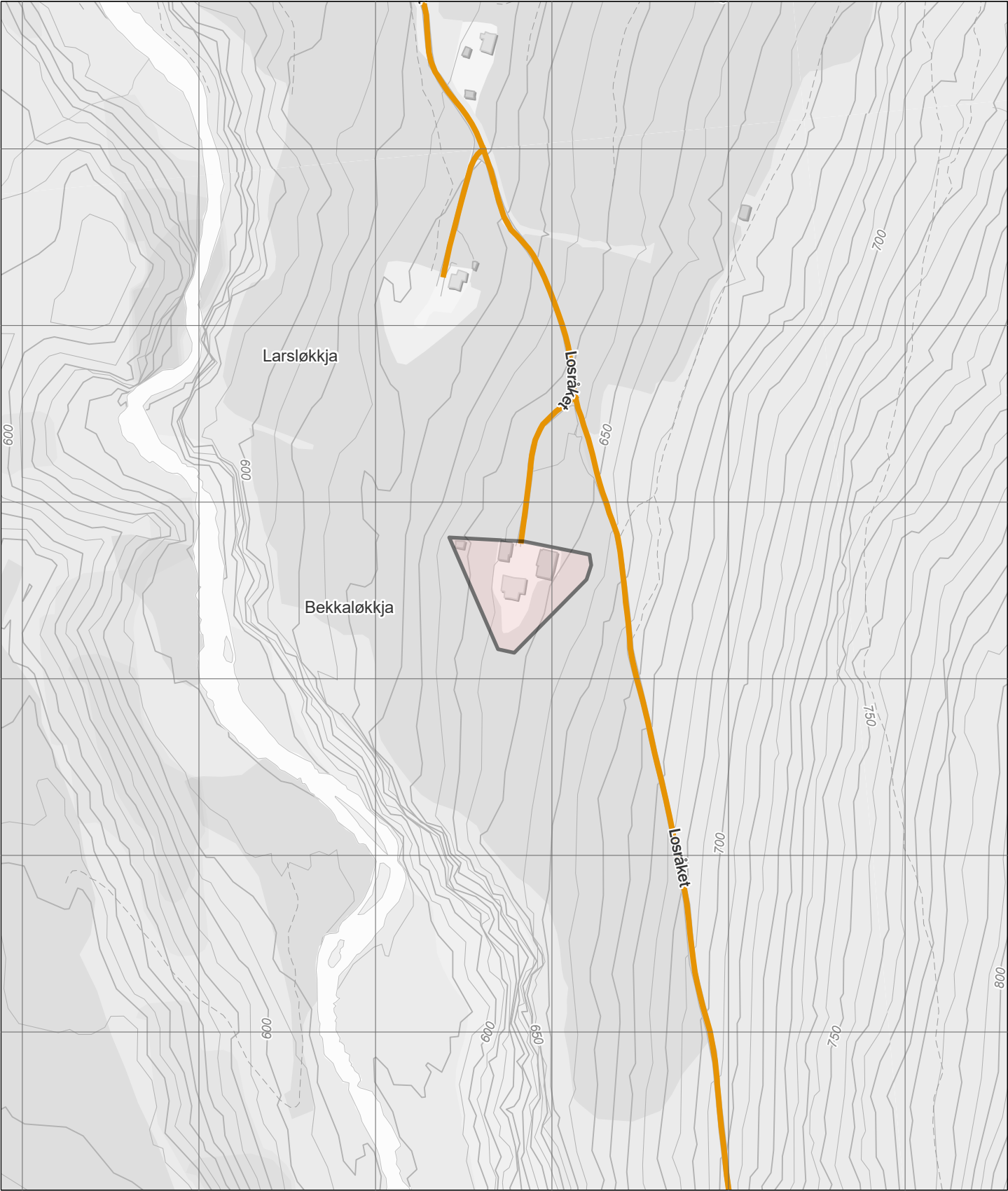
72 40 10 00
72 40 10 01

Bankgirokonto

4266 06 00013
Konto for skatt
6345 06 16348

Organisasjonsnr.

964 983 003





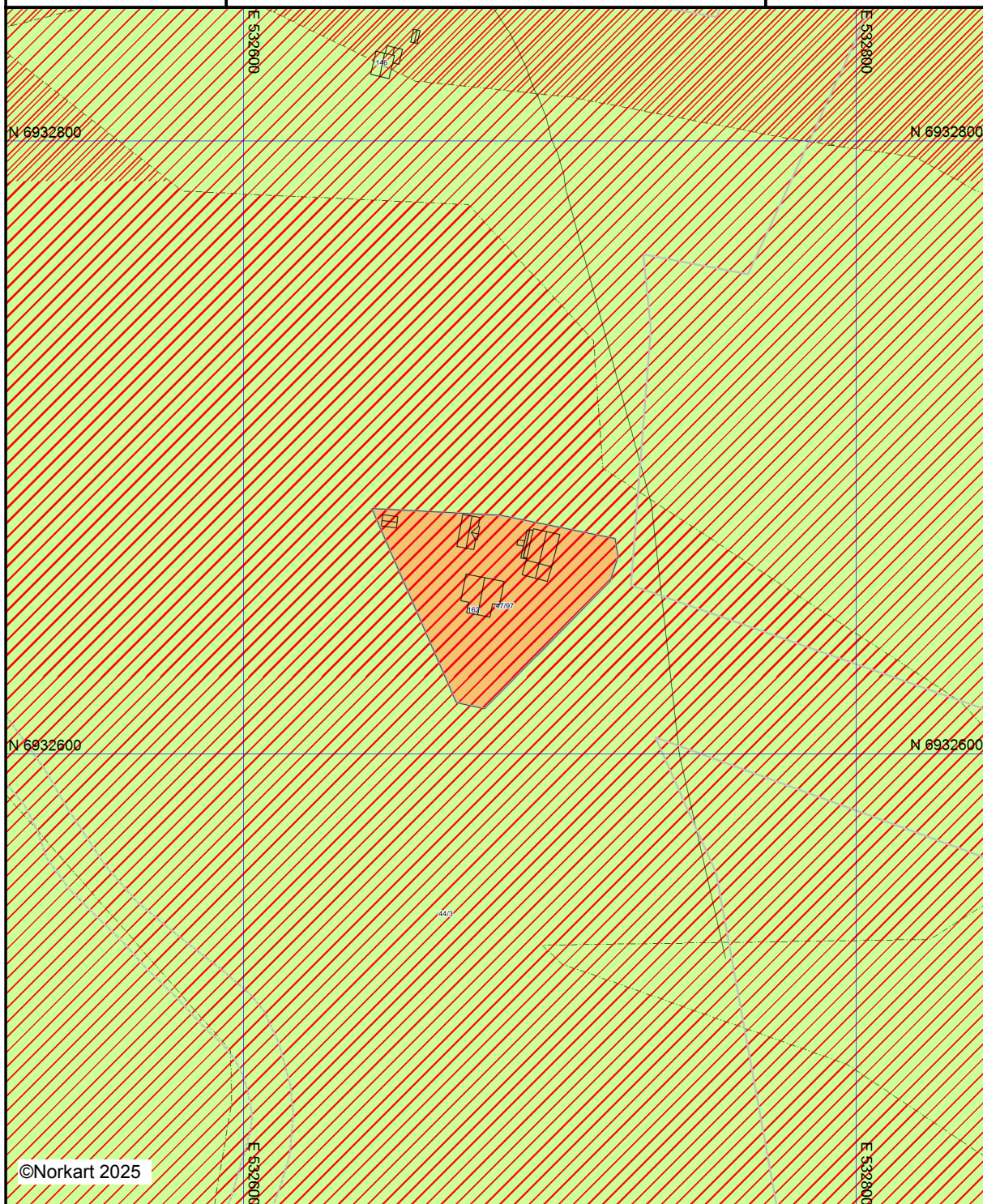
Oppdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 47/97
Adresse: Losråket 162
Utskriftsdato: 16.05.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende