

Tilstandsrapport



Enebolig



Gudbrandsdalsvegen 2103, 2660 DOMBÅS



DOVRE kommune



gnr. 20, bnr. 66

Markedsverdi

3 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 257 m²



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 20314-1552

Referansenummer: ZO1075

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Romslo Traasdahl

Vår ref: Ole Romslo
Traasdahl



Norsk takst

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

Norsk takst

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



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Traasdahl Takst & Consulting AS

Takseringsfirma



Rapportansvarlig

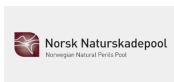
Ole R. Traasdahl

Ole Romslo Traasdahl

Uavhengig Takstingeniør

ole.traa@gmail.com

917 07 477



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Enebolig bygget i 1991 og tilbygget i 2018.
Den eldste delen av bygningen begynner å merke alder og bruk.
En viss renovering, og utskifting av enkelte bygningskomponenter må derfor påregnes i denne delen.

Fuktsøk er foretatt både med PROTIMETER og TRAMEX, elektronisk fuktsøker. Kryss-laser er benyttet til å måle fall, eller høydeavvik i boligen.
Utvendig kledning og tetting mot gnagere er foretatt med tilfeldige stikkprøver rundt yttervegger på boligen.

Jeg ønsker ikke å trekke frem noen spesielle negative eller positive sider ved eiendommen i et "sammendrag", da dette i ytterste konsekvens kan føre til at detaljer i rapporten blir oversett.
Dersom informasjon om et rom eller en bygningsdel er gitt tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapporten. Ytterligere opplysninger er også gitt i rapporten.

Jeg anbefaler at hele rapporten leses grundig, og besiktige eiendommen grundig, gjerne sammen med en bygningskyndig før et ev. eierskifte finner sted.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra de respektive byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledningen er kontrollert ved tilfeldige stikkprøver på alle sider av bygningen. Det samme gjelder stikkkontroller av muse-tetting.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, både fastkarm og 3-punkts hengsling (NorDan-vinduer).
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Isolerte ytterdører av furu fra gang til bod, vedskjul og garasje.

Boligen har terrasse/veranda av impregnert tre. Gulv av terrassebord, og rekkverk med stående bord. Impregnert malt topprekke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Etasjeskiller mot grunnen i garasje er av betongdekke.
Boligen har elementpipe, vedovn samt sotluke/feieluke.
Feiertilsyn 2025 (eiers opplysning)
Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra de respektive byggeårene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulv har vinylbelegg med oppbrett til vegg. Vegger har våtromsplater fra byggeåret.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.
Rommet står foran en renovering.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvet har vinylbelegg som i senere tid er blitt malt. Vegger har fliser. Tak av tak-ess plater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Wc-rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.
Rommet står foran en renovering.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Kjølørom finnes i forbindelse med garasje/bod delen av huset.
Fliser på gulv og ubehandlet trepanel på veggene.

Eget toalettrom ved siden av baderommet.
Vinylbelegg på gulvet og malt trepanel på vegger.

Kjølørom har kjøle-aggregat som er med på å tilføre varme til garasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger i den eldste delen av boligen er av kobberrør fra byggeåret.
Innvendige vannledninger i det nye kjøkkenet er av plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast. Fra de respektive byggeår.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Vifte-enhet sitter på loftet.
Avtrekk fra våtrom og wc-rom.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Sentralstøvsuger finnes i boligen.
Ifølge eiers opplysninger fungerer anlegget.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
Delvis skjult og delvis åpen installasjon, fra forskjellige byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn der boligen står.
Dreneringen er fra 1991. Ved tilbygget fra 2018.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.
Forstøtningsmur bak boligen er av eldre betongelementer med støpt
betongmur over disse.

Tilnærmet flat tomt.

Septiktanken er av glassfiber og er fra 1991.
Det er en egen septiktank for avløpet fra kjøkkenet, denne er fra
2018.

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

[Gå til side](#)

Avvik som er registrert i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet
(HMS) på eiendommen. Se vedlagt liste for detaljerte observasjoner.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	257 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	257 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

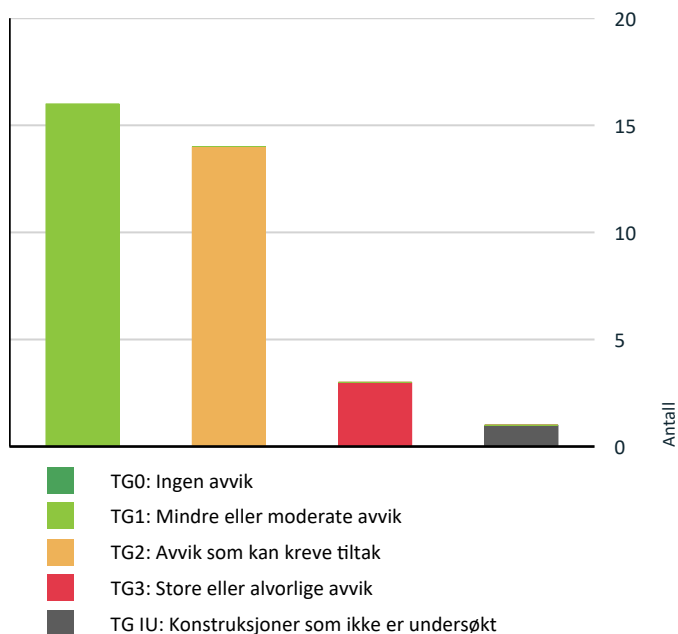
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men
det er avvik fra disse.

Vegg mellom vindfang og kjøkken er revet, og kjøkkenet
flyttet inn i det nye tilbygget.

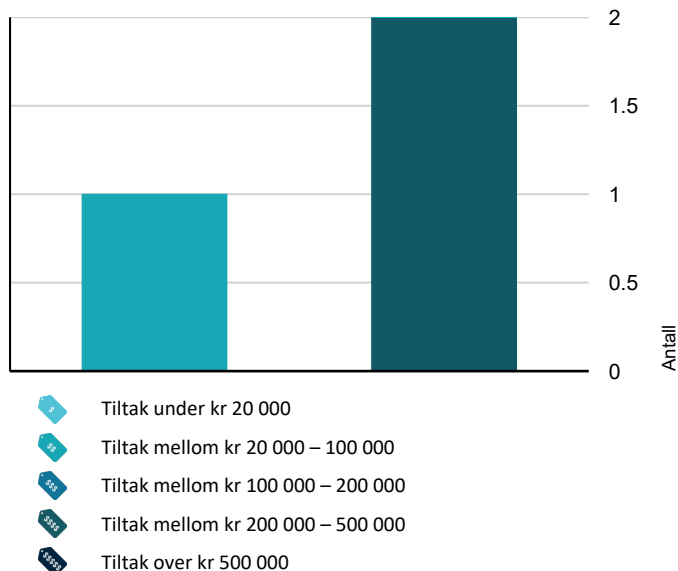
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Viktige Forutsetninger og Forbehold i Tilstandsrapporten.

1. Ansvar for Gjennomgang

Det forutsettes at denne tilstandsrapporten leses nøye og fortløpende vurderes under en eventuell befaring. Det anbefales sterkt å gjøre dette i samarbeid med en bygningskyndig person.

2. Begrensninger i Undersøkelsen

Selv om det er foretatt målinger og kontroller, er det viktig å være klar over følgende begrensninger:

Skjulte feil og mangler: Det kan forekomme feil og mangler i områder som ikke er fysisk tilgjengelige for kontroll uten riving/destruktive inngrep.

Stikkprøver: Kontroller er i hovedsak utført som tilfeldige stikkprøver.

3. Bygningens Alder og Vedlikehold

Boligen har en viss alder, og dette medfører at enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har passert normal forventet levetid.

Fremtidig oppgradering eller utskifting av disse delene må derfor påregnes.

4. Spesifikke Fagområder (Tekniske Anlegg)

Undertegnede takstmann har ikke kompetanse til å vurdere følgende tekniske anlegg:

Elektriske anlegg

Rør- og sanitæranlegg

Ventilasjon

Andre tekniske anlegg

For en grundig vurdering av disse områdene, henvises det til gjennomgang av kvalifiserte fagfolk (elektriker, rørlegger, etc.).

5. Utvendige Ledningsnett

Utvendige ledningsnett (som avløp/vann) er ikke undersøkt, da dette krever fysiske inngrep.

Eventuelle opplysninger i rapporten om slike anlegg er basert på informasjon fra eier.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Vifte-enheten er 34 år gammel og har skader på styreenheten.

Ventilasjonskanalene på loftet mangler isolasjon enkelte steder, og noen av kanalene ligger delvis avrevet på loftet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Avvikene gjelder kun den eldste delen av bygningen. Det mangler fuglebånd under taksteinene på den eldste delen av boligen.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrør fører i hovedsak vannet ned til grunnen ved ringmuren, noe som ikke gir tilfredsstillende bortledning av takvann fra grunnmuren.

Det er ikke montert stigetrinn opp til pipa, noe som gir manglende adkomst for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner og nedløp på den eldste delen av boligen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer viser tegn til slitasje som følge av alder og bruk. Det er synlige fukt skjolder samt begynnende avflassing av maling på flere av vinduene.

! Utvendig > Dører - garasje, vedbod og mellom gang og bod. [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene viser tydelige tegn på slitasje som følge av alder og langvarig bruk. Det er synlig slitasje på overflatene.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavvik på 0-29 mm ble målt på stuegulvet i den opprinnelige delen av huset.

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

Det er avvik:

Gulvet i garasjen har begynnende oppsprekking.

Det er registrert fuktopptrekk i oppkant ved port mot vest.

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Avslørprør over 25 år får automatisk TG2.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere med merkeeffekt over 1500W skal være fast tilkoblet, eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg-kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Det er ikke krav om egen kurs eller egen servicebryter.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.



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



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



Spesialrom > Etasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.



Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke etablert spalte ved dørstokken, noe som medfører manglende tilluftsventilering til toalettrommet.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1991

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi. Tilbygget med 70m² i 2018.

Anvendelse

Bolig for familien

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Den eldste delen begynner likevel å merke et visst vedlikeholdsetterslep, mens tilbygget er i god stand.

Tilbygg / modernisering

2018	Tilbygg	Tilbygg mot sør (kjøkken/spisestue samt 2 soverom.)
2018	Tilbygg	Ny veranda utenfor tilbygget
2018	Modernisering	Ny inngangsdør og ny garasjeport

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Avvikene gjelder kun den eldste delen av bygningen.

Det mangler fuglebånd under taksteinene på den eldste delen av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskiftning av takteking og undertak på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på den eldste delen av bygningen. Det bør tettes for fugler fra å komme inn under taksteinene, slik at ikke luftingen blir redusert.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak kan være økt risiko for vannlekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Nedløpsrør fører i hovedsak vannet ned til grunnen ved ringmuren, noe som ikke gir tilfredsstillende bortledning av takvann fra grunnmuren. Det er ikke montert stige-trinn opp til pipa, noe som gir manglende adkomst for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for renner og nedløp på den eldste delen av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Stige-trinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å redusere risikoen for fuktbelastning og potensielle fuktskader på grunnmur og kjeller.

Stige-trinn for feier bør monteres for å sikre forsvarlig og lovpålagt adkomst til pipe, og dermed ivareta sikkerheten ved feiing.

Vurder utskifting eller vedlikehold av takrenner og nedløp, da disse har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen. Gjelder kun den eldste delen av boligen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra de respektive byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er kontrollert ved tilfeldige stikkprøver på alle sider av bygningen. Det samme gjelder stikkkontroller av muse-tetting.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

TG 1 Vinduer - tilbygg

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, både fastkarm og 3-punkts hengsling (NorDan-vinduer).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer viser tegn til slitasje som følge av alder og bruk. Det er synlige fuktskjolder samt begynnende avflassing av maling på flere av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av slitte vinduskarmer, inkludert reparasjon av sprekker og maling.

Tiltak bør iverksettes for å hindre videre fuktskader og forringelse av treverket, da dette kan føre til redusert levetid for vinduene og økt risiko for råte og varmetap.

Vinduer må påregnes skiftet ut i nær fremtid.



Avflassing innvendig i karm, stue



Fuktskjolder på ramme, vaskerom

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TG 2 Dører - garasje, vedbod og mellom gang og bod.

Isolerte ytterdører av furu fra gang til bod, vedskjul og garasje.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dørene viser tydelige tegn på slitasje som følge av alder og langvarig bruk. Det er synlig slitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

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

Dørene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse.

Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg ytterligere og føre til økte vedlikeholdskostnader.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har terrasse/veranda av impregneret tre. Gulv av terrassebord, og rekkverk med stående bord. Impregneret malt toppreke.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse/veranda når den er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov som ikke kan vurderes under snødekket. Manglende inspeksjon kan medføre at skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert levetid på konstruksjonen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeavvik på 0–29 mm ble målt på stuegulvet i den opprinnelige delen av huset.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av høydeavviket dersom det skal legges nytt gulv eller ved større oppgraderinger.

Konsekvensen av høydeavvik kan være redusert komfort, knirk i gulvet og utfordringer ved legging av nye gulvbelegg.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - Garasje

Etasjeskiller mot grunnen i garasje er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet i garasjen har begynnende oppsprekking.

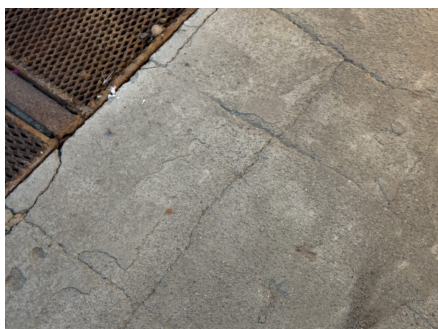
Det er registrert fuktopptrekk i oppkant ved port mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av de påviste sprekke og fuktopptrekket.

Utbedring anbefales for å hindre videre utvikling av skader, da oppsprekking og fuktopptrekk kan føre til forverring av konstruksjonen og økt risiko for fuktskader.



Riss/sprekker i betonggulv garasje



Fuktopptrekk i oppkant i garasje

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, vedovn samt sotluke/feieluke.

Feiertilsyn 2025 (eiers opplysning)

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører fra de respektive byggeårene.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulv har vinylbelegg med oppbrett til vegg. Vegger har våtromsplater fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Vskerommet

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.



Hulltaking mot vaskerom, fra vindfang

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvet har vinylbelegg som i senere tid er blitt malt. Vegger har fliser. Tak av tak-ess plater.

Vurdering av avvik:

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

Det må påregnes en generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle normal bruk etter dagens krav til tett våtsone.

Samlet tilstandsgrad 3 (TG 3) er satt for rommet på bakgrunn av alder og manglende tetthet i våtsonen.

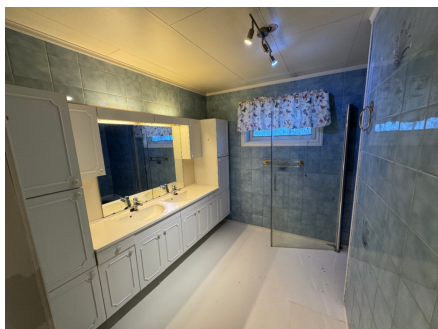
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav til våtsone.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra Wc-rom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.



Hulltaking mot badet, fra wc-rom

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn, stekeovn og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av fukt og matus, noe som kan gi dårlig innelima og økt risiko for fuktskader.

SPESIALROM

ETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom finnes i forbindelse med garasje/bod delen av huset.

Fliser på gulv og ubehandlet trepanel på veggene.

ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjølerom har kjøleaggregat som er med på å tilføre varme til garasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det anbefales å holde kjøleaggregatet under oppsyn og vurdere utskifting ved tegn til funksjonssvikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for driftsstans eller redusert kjøleeffekt, noe som kan påvirke både kjølerom og temperaturforhold i garasjen.

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eget toalettrom ved siden av baderommet.

Vinylbelegg på gulvet og malt trepanel på vegger.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke etablert spalte ved dørstokken, noe som medfører manglende tilluftsventilering til toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel ved å lage en spalte under døren.

Konsekvensen av manglende tilluft er dårlig luftutskifting, som kan føre til fuktproblemer, ubehagelig lukt og økt risiko for muggdannelse.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger i den eldste delen av boligen er av kobberør fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og vurdere utskiftning ved behov for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som følge av alder på rørene.

Vannledninger - kjøkken

Innvendige vannledninger i det nye kjøkkenet er av plast (rør i rør).

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Fra de respektive byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør over 25 år får automatisk TG2.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens: På eldre avløpsrør kan skader plutselig oppstå, noe som kan føre til lekkasjer og følgeskader på nærliggende konstruksjoner. Det anbefales å la rørlegger kontrollere anlegget for å avdekke eventuelle svakheter og redusere risikoen for vannskader.

Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Vifte-enhet sitter på loftet.
Avtrekk fra våtrom og wc-rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Vifte-enheten er 34 år gammel og har skader på styreenheten.

Ventilasjonskanalene på loftet mangler isolasjon enkelte steder, og noen av kanalene ligger delvis avrevet på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Tilstandsrapport

Vifte-enheten bør skiftes ut eller repareres, og skadede styreenheter må utbedres for å sikre forsvarlig drift av ventilasjonsanlegget.

Ventilasjonskanalene på loftet må isoleres der dette mangler, og løse eller avrevne kanaler må festes og repareres.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert ventilasjonseffekt, økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Ventilasjonsanlegget på loftet



Ødelagt kanal på loftet

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsberedere med merkeeffekt over 1500W skal være fast tilkoblet, eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg-kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Det er ikke krav om egen kurs eller egen servicebryter.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for elektriske feil og brannfare.

Videre bør det vurderes utskifting av varmtvannstanken grunnet alder, da eldre tanker har økt risiko for plutselige skader og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader og driftstans.

TG 1 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger finnes i boligen.

Ifølge eiers opplysninger fungerer anlegget.

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 forenklete 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.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.

Delvis skjult og delvis åpen installasjon, fra forskjellige byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 I forbindelse med tilbygget ble det meste av installasjonene gått over eller skiftet ut. Det finnes likevel igjen installasjoner fra byggeåret i boligen.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Lesja og Dovre Elektro AS
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Lesja og Dovre Elektro AS
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved et eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget blir kontrollert av fagkyndig håndverker. Dette gir ekstra trygghet både for selger og kjøper.

Generell kommentar

TG er satt på anlegget ut fra alder. Det gjøres oppmerksom på at dette kun er en visuell kontroll og at det ut fra dette ikke kan utelukke skjulte feil og mangler på anlegget. Jeg som takstmann er ikke fagkyndig person til å vurdere elektriske anlegg. Jeg anbefaler derfor at anlegget blir vurdert av en elektriker, slik at eventuelle feil eller mangler kan bli avdekket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn der boligen står.

Tilstandsrapport

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1991. Ved tilbygget fra 2018.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur bak boligen er av eldre betongelementer med støpt betongmur over disse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Mindre sprekker og skjevheter bør utbedres for å hindre videre forringelse av muren og redusere risikoen for ytterligere skader eller ustabilitet.

TG 2 Terrengforhold

Tilnærmet flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget.

Dårlig fall eller flatt terreng kan føre til at overflatevann samler seg inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og inntrenging av vann i bygningskonstruksjonen. Nærmere undersøkelser må gjøres når det blir snøfritt til våren.

TG 1 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og er fra 1991.

Det er en egen septiktank for avløpet fra kjøkkenet, denne er fra 2018.

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

⚠ 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 befaringsstidpunktet.

Avvik som er registrert i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet (HMS) på eiendommen. Se vedlagt liste for detaljerte observasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Tilstandsrapport

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Forstøtningsmuren på baksiden av boligen mangler rekkverk på toppen, noe som medfører økt risiko for fallulykker.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for ras/skred i henhold til NVE-kart.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres rekkverk eller annen egnet sikring på toppen av forstøtningsmuren for å redusere risikoen for fallulykker.

Det anbefales å innhente nærmere risikovurdering av eiendommen, da beliggenheten innenfor et aktsomhetsområde for ras/skred medfører økt risiko for skader på personer og bygninger.

Det er ikke påbudt med radonmålinger i private boliger, men kan likevel anbefales. Skal boligen leies bort vil dette utløse krav til radonmålinger av inneluften.

Dette av helsemessige årsaker. Lengre tids påvirkning av radon kan få helsemessige konsekvenser. Er radonnnholdet i inneluften over 200 bq/m³ må tiltak iverksettes.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

257 m²/257 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Garasje, Kjølerom, 2 Bod, Vaskerom, Bad, Toalettrom, 5 Soverom, TV-stue, Spisestue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 200 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 200 000

Konklusjon markedsverdi

3 200 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene, samt takstmannens egen erfaring fra området.

Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen litt usikker.

Det er uansett etterspørselen og betalingsvilligheten i markedet på salgsdagen som setter markedspris.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sandmoen 8 ,2660 DOMBÅS 109 m ² 1979 2 sov	21-05-2025	1 800 000	2 430 000		2 430 000	20 769
2 Skogvegen 10 ,2660 DOMBÅS 135 m ² 1967 4 sov	11-06-2025	2 300 000	2 525 000		2 525 000	18 566
3 Furuhaugen 2 ,2660 DOMBÅS 144 m ² 1973 4 sov	03-09-2025	2 000 000	2 700 000		2 700 000	16 265
4 Blåbærsvingen 2 ,2660 DOMBÅS 159 m ² 1985 3 sov	19-09-2024	2 150 000	2 550 000		2 550 000	15 000
5 Orrvegen 14 ,2660 DOMBÅS 139 m ² 1983 4 sov	04-12-2024	2 200 000	2 270 000		2 270 000	13 275
6 Vadvegen 37 ,2660 DOMBÅS 150 m ² 1967 2 sov	27-03-2025	2 000 000	2 200 000		2 200 000	10 837

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige kostnader er kun stipulert av takstmannen. Dette omfatter kommunale avgifter, forsikring, strøm og årlig vedlikehold. 50 000
Tallene blir derfor kun omtrentlige.

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 820 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 300 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 300 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	330 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	330 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er råtomt og ferdig opparbeidet tomt og uteområder, inklusive vurdering av beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

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

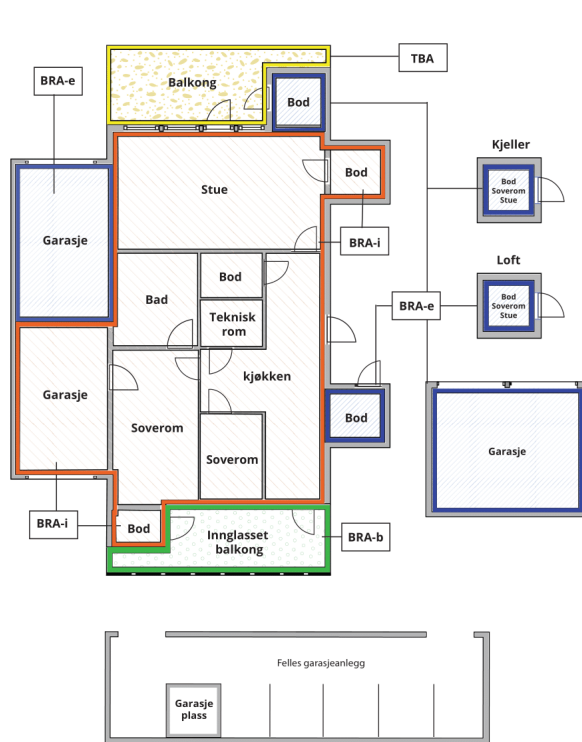
Hva er måleverdig areal?

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	257			257	94
SUM	257				94
SUM BRA	257				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang med garderobeplass, gang, garasje, kjølerom, ved-bod, bod 2, vaskerom, bad, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, tv-stue, spisestue, soverom 4, soverom 5, kjøkken		

Kommentar

Boligen er målt opp med elektronisk laser avstandsmåler under befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vegg mellom vindfang og kjøkken er revet, og kjøkkenet flyttet inn i det nye tilbygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Ole Romslo Traasdahl	Takstingeniør
	Ole Marius Myhren	Kunde
	Advokat Anders Gustav Bjørnsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3431 DOVRE	20	66		0	1596.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gudbrandsdalsvegen 2103

Hjemmelshaver

Myhren Ole Marius

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ulekleiv, like sør for Dombås sentrum.

Fra eiendommen er det ca. 4 km opp til Dombås, som har skole, barnehage, butikker og ellers alle sentrumsfunksjoner.

Det er også omtrent samme avstand til Dovre sentrum, dette er kommunesenteret i Dovre.

Her er det nærbutikk, kafeteria, barnehage og kommuneadministrasjon.

Adkomstvei

Fra E6 svinges det inn til avkjørsel i Ulekleiv.

Privat veg fra E6 og inn på eiendommen og helt fram til bil-opptilling foran eller i garasje.

Det er flat, fin og enkle adkomst helt inn på eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra felles privat brønn på eiendommen eller i området.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via 2 separate septiktanker, med overløp til grøft e.l.

En tank fra opprinnelig hus, og en ny tank tilknyttet kjøkkenet i tilbygget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiertomt som er helt flat og er meget pent opparbeidet med plenarealer, busker og trær.

Boligen ligger fint plassert bakerst på tomten. Boligen ligger fritt og fint i mindre boligfelt i Ulekleiv.

Det er bra utsikt og normalt god solgang på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er heftelser i grunnboka.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.01.2026	Stemmer med takstmannens egne observasjoner	Gjennomgått	10	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.01.2026	Sett gjennom og godkjent uten videre kommentarer fra eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/ZO1075>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes elerskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVET)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to-fermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje - alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon - alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon - to/fermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr. 20 Bnr. 66 Seksjonsnr. Andelsnr. Aksjenr. Festenr.

Adresse Gudbrandsdalsvegen 2103 Byggeår 1991

Postnr. 2660 Dombås Når kjøpte du boligen 2016

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☒ Ja ☐ Nei

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

Type villa/husforsikring Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtaleEr det dødsbo? Ja ☐ Nei ☒

Avdødes navn

Hjemmelshaver

SELGER 1

Etternavn Myhren Fornavn Ole Marius

Ny adresse Jutulstien 17 E-post OleMarius @ boetsvollmaskin.no

Postnr. 7345 Sted Dovdalen Tel. priv.

Mobil 45804901

SELGER 2

Etternavn Fornavn

Ny adresse E-post

Postnr. Sted Tel. priv.

Mobil

BAD/VASKEROM:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

- 1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

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

- 1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

VANN/AVLØP/RØR:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:



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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Mosterbygg 2018 påbygg

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

Mosterbygg 2018

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

Lesja og Dorre Elektro 2018

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

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

☒ Nei ☐ Ja

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

INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

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

☐ Nei ☒ Ja

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

2018 Mesterbygg



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

☒ Nei ☐ Ja

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

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

2018

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

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

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

Påbygg i 2018 ny veranda på hele huset
ny garasjeport og påbygg

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

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

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:



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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TILLEGGSKOMMENTARER

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

Sted / dato

Oppdal 20/1-25

Sign. selger 1

Ole Marius Nyken

Sign. selger 2