

Tilstandsrapport



Enebolig



Heimhovda 7, 2660 DOMBÅS



DOVRE kommune



gnr. 17,17, bnr. 71,74, snr. 0,0

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 06.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 20314-1546

Referansenummer: XD1294

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Romslo Traasdahl

Vår ref: Ole Romslo
Traasdahl



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Traasdahl Takst & Consulting AS

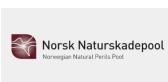
Takseringsfirma



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.

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
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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

Boligen er blitt 46 år men har blitt godt vedlikeholdt gjennom årene.

Likevel begynner enkelte materialer og bygningsdeler å merke bruk og alder.

Noe vedlikehold og oppgradering/utskifting av slike må derfor påregnes i årene fremover.

Fuktsøk er foretatt med TRAMEX, elektronisk fuktsøker. Kryss-laser er benyttet til å måle fall, skjevheter eller høydeforskjeller i boligen.

Utvendig kledning, lufting og tetting mot gnagere er foretatt kun 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: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket under befaringen. Selv om det ikke ble avdekket skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall.
Heldekkende pipehatt med fot av blyplater mot taksteinen.
Stigetrinn for feier opp til pipa.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasaden har stående bordkledning, mens det er liggende kledning i gavlpartiene.
Kledning er kontrollert ved tilfeldige stikk-kontroller rundt boligen.
Kontroll er foretatt fra bakkenivå og fra veranda.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Takstoler med mønt undergurt i stue-/kjøkkendelen.
Undertak av su-taksplater.
Isolert i undergurt med Glavamatter med papir.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
I stuen finnes det i tillegg en hev-/skyvedør.

Bygningen har tre teak hovedytterdører: to i sokkeletasjen og én i hovedetasjen.

Bygningen har to verandaer: én lufteveranda utenfor soverommet og en større veranda utenfor stuen.
Trebjelkelag med terrassebord som er beiset. Rekkverk av tre.
Bæring av trebjelkelaget for veranda utenfor stua er en stålbjelke.

Støpt betongtrapp med skiferheller ved inngangspartiet.

Impregneret tretrapp i terrenget ute i hagen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har malt trepanel, malte plater, murt forblending og malt strie.
Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe, åpen peis med spjeld, samt sotluke i kjeller.

Gulvet i kjeller har laminat, teppe, belegg og av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot sør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

Boligen har lakkert tretrapp.
Med rekkverk og håndlist.

Innvendig har boligen malte finerdører i hovedetasjen og furufyllingsdører i kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i hovedplan:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder fra utførende firma.
Veggene har fliser. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod utenfor badet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Malte plater på vegger, vinylbelegg på gulv.
Opplegg for vaskemaskin og stålkum.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Foretatt fra stue/hall.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

Beskrivelse av eiendommen

Bad i kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Våtromsplater (rexpatex) og fliser på vegger, vinylbelegg på gulv.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i fra tiliggende bodrom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system. Det er foretatt besiktigelse i rørskap og i kjellerhimlinger.
Kobberrør er fra byggeåret mens rør i rør er fra 2021.

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert varmepumpe. Luft til vann varmepumpe anlegg.
Dobbeltmantlet varmtvannstank/akkumulatortank, 170/120 liter.
Boligen har vannbåren varme i form av gulv-varmerør og radiatorer.
Dette er tilkoblet en luft-til-vann varmepumpe.

Sikringsskap fra byggeåret.
Skrusikringer og noen automater i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Dreneringen er fra 1979. Eier opplyser at det er utført delvis utbedring av dreneringen på øversiden av boligen i forbindelse med fjerning av oljetanken.

Bygningen har betonggrunnmur med Siporex som kuldebrobrytende materiale på innsiden. Grunnmuren er pusset innvendig og skvettpusset over bakkenivå utvendig.
Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Forstøtningsmur er av betong, plassert på sørsiden av kjellermuren ved ute-enheten til varmepumpen.

Skrånende terreng, arrondert til et flatere nivå på øvre og nedre side av boligen.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet på eiendommen. Se eget kapittel om dette i taksten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

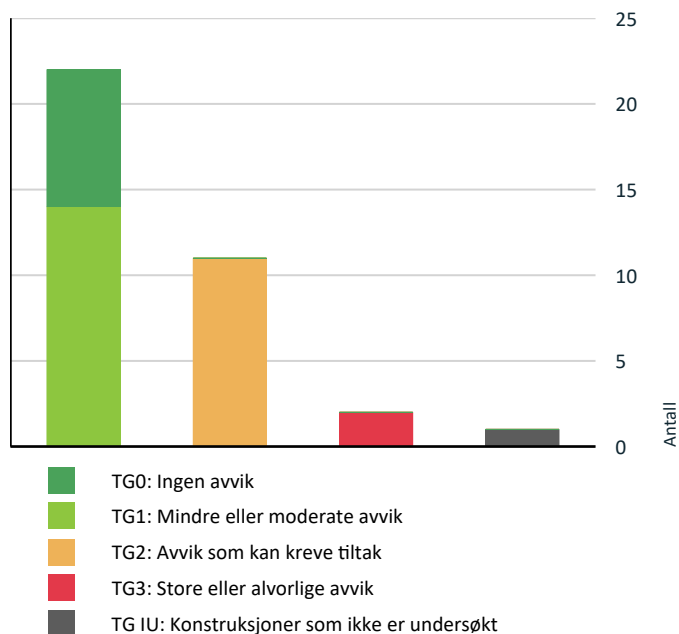
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Vegg mellom hall og stue er fjernet.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Tegninger er innhentet fra Dovre kommune.

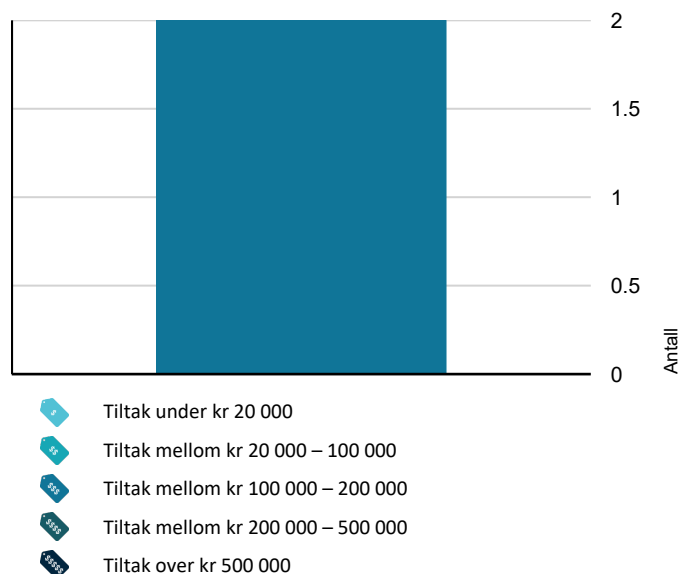
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og flatt gulv uten terskel mot tilstøtende rom (kjøkken). Ved en lekkasje vil vann derfor kunne trenge inn i tilstøtende rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Våtrom > Kjeller > Bad i kjeller > 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: 100 000 - 200 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På grunn av snø på befaringsdagen var det ikke mulig å vurdere fallforholdene rundt boligen. Det anbefales at nærmere undersøkelser gjennomføres når området er snøfritt.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er 46 år gammel, og mer enn halvparten av levetiden er derfor brukt opp.

Eier samt tidligere taktrapport opplyser om begynnende mosegroing på taksteinen.

Det mangler fuglebånd under taksteinene ved takrenner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.

Renner og nedløpsrør har mer enn halvert normal levetid.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Ved tilfeldige stikkkontroller ble det registrert åpninger uten musebånd under kledningen.

Tørt og oppsprukket trevirke i kledningsbord enkelte steder rundt huset, da spesielt på gavlside mot sør.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Garantitiden for isolerglass er overskredet (5–10 år). Det kan derfor plutselig oppstå punkteringer og utettheter.

Vinduer og hev-/skyvedør har mer enn halvert forventet levetid, noe som medfører redusert isoleringsevne og kaldtrekk fra isolerglassene.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Det kan merkes kaldtrekk mellom dørblad og karm.

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

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

Enkelte dører lugger i karmen, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og behov for justering eller utbedring.

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

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

Gjelder kobberør fra byggeåret, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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

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

Avløpsrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Fra badetrommet er det nye avløpsrør fra 2021.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er avvik:

Flere av radiatorene er originale fra byggeåret, og rørene er også fra samme periode. Eldre radiatorer og rør medfører økt risiko for tilstopping og redusert funksjon over tid. Også noen nyere radiatorer.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Normal levetid for drenering er 40–60 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er derfor overskredet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Noen mindre riss ble registrert i skvettputsen på grunnmuren på nedsiden av huset.

Det er også noe synlig avskalling av murpuss ned mot grunnen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.



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

ENEBOLIG



Byggeår

1979

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Bolighus for eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Renovering av stue, malerarbeider
2017	Modernisering	Nytt kjøkken (hvitevarer, innredning og overflater)
2017	Modernisering	Fjernet fyrkjele og oljetank, nytt luft til vann anlegg
2021	Modernisering	Totalrenovert badrom i hovedplan samt fliser i vindfang
2023	Modernisering	Service på radiatorer, skiftet ut 2 stk. Magnetfilter.
2025	Modernisering	Nytt parkettgolv på stue

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot med bruk av stige.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot med stige, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket under befaringen. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved en nærmere undersøkelse på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere 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.
- Det er avvik:
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er 46 år gammel, og mer en halvparten av levetiden er derfor brukt opp. Eier samt tidligere takstrapport opplyser om begynnende mosegroing på taksteinen. Det mangler fuglebånd under taksteinene ved takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport

Tiltak: Kombinasjon av alder og materialer tilsier at det kan være behov for tiltak, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konsekvens: Et utett yttertak kan få ganske alvorlige konsekvenser – både for bygget og inneklimaet.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall.
Heldekkende pipehatt med fot av blyplater mot taksteinen.
Stigetrinn for feier opp til pipa.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner og nedløpsrør har mer enn halvert normal levetid.

Konsekvens/tiltak

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

Tiltak: Renner bør spyles årlig. Renner og nedløp bør funksjonstestes med vann for å avdekke eventuelle lekkasjer.

Konsekvens: Utette renner og avløpsvann som ikke ledes bort fra murene kan føre til skade på grunnmur/fundamenter over tid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret.
Fasaden har stående bordkledning, mens det er liggende kledning i gavlpartiene.
Kledning er kontrollert ved tilfeldige stikk-kontroller rundt boligen.
Kontroll er foretatt fra bakkenivå og fra veranda.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Ved tilfeldige stikkkontroller ble det registrert åpninger uten musebånd under kledningen.
Tørt og oppsprukket trevirke i kledningsbord enkelte steder rundt huset, da spesielt på gavlside mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Musesperre må etableres.

Tiltak: Det anbefales å gå over underkant av kledningen på boligen og tette alle åpninger med musebørster.
Dette for å hindre at gnagere kan ta seg inn i boligen via utettheter i kledning.
Enkelte kledningsbord må påregnes skiftet ut med nye. Ny overflatebehandling av utvendig kledning anbefales.

Konsekvens: Mus i bygninger kan forårsake tildels store skader i boligen på forholdsvis kort tid.
De lager reir i vegger og isolasjon, som reduserer energieffektivitet og gir fuktskader. Luktproblemer kan også oppstå.

Kledningen er gammel og står nok foran en utskifting om ikke så mange år.
Sprekker og begynnende råteskader i ytterkledningen på en bolig kan føre til en rekke problemer over tid, noen ganske alvorlige hvis det ikke utbedres.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Tilstandsrapport

Takstoler med mønt undergurt i stue-/kjøkkendelen.
Undertak av su-taksplater.
Isolert i undergurt med Glavamatter med papir.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
I stuen finnes det i tillegg en hev-/skyvedør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garantitiden for isolerglass er overskredet (5–10 år). Det kan derfor plutselig oppstå punkteringer og utettheter.
Vinduer og hev-/skyvedør har mer enn halvert forventet levetid, noe som medfører redusert isoleringsevne og kaldtrekk fra isolerglassene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer og hev-/skyvedør bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle punkteringer eller utettheter, da dette kan føre til redusert isoleringsevne, kaldtrekk og økte varmetap.
Det må påregnes at vinduer og hev-/skyvedør står foran en utskifting i nær fremtid for å opprettholde tilfredsstillende inneklima og energieffektivitet.

TG 2 Dører

Bygningen har tre teak hovedytterdører: to i sokkeletasjen og én i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det kan merkes kald trekk mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Tetningslisten på dørbladet bør justeres eller skiftes ut for å tette åpningen mellom dørblad og karm.
Utettheter kan føre til varmetap, økt energiforbruk og ubehagelig trekk i rommet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Bygningen har to verandaer: én lufterveranda utenfor soverommet og en større veranda utenfor stuen.
Trebjelkelag med terrassebord som er beiset. Rekkverk av tre.
Bæring av trebjelkelag for verandaen utenfor stua er en stålbjelke med søyle til fundament i grunnen.

TG 1 Utvendige trapper

Støpt betongtrapp med skiferheller ved inngangspartiet.
Impregnert tretrapp i terrenget ute i hagen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, flis og belegg. Veggene har malt trepanel, malte plater, murt forblending og malt strie. Innvendige tak har malte plater og malt trepanel.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, åpen peis med spjeld samt sotluke/feieluke.
Feierkontroll i januar 2026 avdekket ingen mangler.
Rapport er vedlagt.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet i kjeller har laminat, teppe, belegg og av betong. Veggene har plater, panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot sør. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 4%.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.
Med rekkverk og håndlist.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finèrdører i hovedetasjen og furufyllingsdører i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører lugger i karmen, noe som kan medføre redusert funksjonalitet og behov for justering eller utbedring.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tiltak: Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og karm.

Konsekvens: Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til nedsatt brukervennlighet og økt risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura, kontrollerklæringer og bilder fra utførende firma.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i yttervegg.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Vurdering av avvik:

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

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

Samlet TG 3 for rommet er satt på bakgrunn av alder og flatt gulv uten terskel mot tilstøtende rom (kjøkken). Ved en lekkasje vil vann derfor kunne trenge inn i tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

- 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 total oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav.

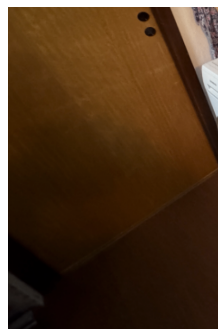
Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi store økonomiske konsekvenser.

Det anbefales også å etablere tilstrekkelig fall og terskel mot tilstøtende rom for å hindre at vann ved en eventuell lekkasje trenger inn i andre rom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluken i våtrommet



Terskelfritt mot kjøkken

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

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

Tilstandsrapport

• 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 eller renovering av våtrommet, inkludert etablering og dokumentasjon av nytt tettesjikt/membran, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan gi store økonomiske konsekvenser.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Baderommet i kjeller

KJELLER > BAD I KJELLER

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2017

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system. Det er foretatt besiktigelse i rørskap og i kjellerhimlinger. Kobberrør er fra byggeåret mens rør i rør er fra 2021.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Gjelder kobberrør fra byggeåret, hvor mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av de eldste kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Det er innvendige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene er over 25 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for oppfølging.

Fra baderommet er det nye avløpsrør fra 2021.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at rørlegger foretar en grundig kontroll av avløpsrørene for å avdekke eventuell slitasje eller skader.

Konsekvensen av å ikke følge opp eldre avløpsrør er økt risiko for plutselige lekkasjer, som kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe. Luft til vann varmepumpe anlegg.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 1 Varmtvannstank

Dobbeltmantlet varmtvannstank/akkumulatortank, 170/120 liter.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme i form av gulvvarmerør og radiatorer.
Dette er tilkoblet en luft-til-vann varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
- Det er avvik:

Flere av radiatorene er originale fra byggeåret, og rørene er også fra samme periode. Eldre radiatorer og rør medfører økt risiko for tilstopping og redusert funksjon over tid. Også noen nyere radiatorer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

Det anbefales å bytte ut de gamle radiatorene med nye, samt å spyle røranlegget for å opprettholde god funksjon og redusere risikoen for tilstopping og driftsproblemer.

Manglende tiltak kan føre til redusert varmeeffekt, lekkasjer eller vannskader, samt økte vedlikeholdskostnader over tid.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap fra byggeåret.

Skrusikringer og noen automater i sikringsskapet.

Tilsynsrapport uten avvik 27.1.2026.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Installasjoner i forbindelse med varmeanlegg, kjøkken og nytt bad.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget er kontrollert og godkjent av det lokale el-tilsyn 27.1.2026.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1979. Eier opplyser at det er utført delvis utbedring av dreneringen på øversiden av boligen i forbindelse med fjerning av oljetanken.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for drenering er 40–60 år. Mer enn halvparten av forventet levetid er derfor overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Redusert eller ikke fungerende drenering kan føre til økt fukt-inntrengning i kjeller, noe som kan gi skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innneklima.

Ved utskifting bør terrenget arronderes slik at det oppnås tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med Siporex som kuldebrytende materiale på innsiden. Grunnmuren er pusset innvendig og skvettpusset over bakkenivå utvendig. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Noen mindre riss ble registrert i skvettpusset på grunnmuren på nedsiden av huset. Det er også noe synlig avskalling av murpuss ned mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Synlige riss og mindre sprekker i murpussen bør pusses over eller fuges før ny overflatebehandling påføres.

Konsekvens:

Mindre sprekker i murpuss kan virke harmløse, men over tid kan de føre til fuktinntrenging og ytterligere avskalling, noe som kan skade grunnmuren og redusere konstruksjonens levetid.

TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av betong, plassert på sørsiden av kjellermuren ved ute-enheten til varmepumpen.

TG IU Terrengforhold

Skrånende terreng, arrondert til et flatere nivå på øvre og nedre side av boligen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

På grunn av snø på befaringsdagen var det ikke mulig å vurdere fallforholdene rundt boligen. Det anbefales at nærmere undersøkelser gjennomføres når området er snøfritt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Nærmere undersøkelser av fallforhold mot grunnmur bør utføres når området er snøfritt.

Det anbefales å arrondere terrenget slik at vann ikke blir stående inntil murene, og at overflatevann ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktskader på grunnmur og konstruksjon.

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 befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet på eiendommen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- 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.

Det er ikke radonsperre i boligen.

Forstøtningsmur mangler rekkverk i henhold til dagens krav.

Det opplyses om fare for overvann fra overliggende terreng på eiendommen.

Åpninger mellom innvendige trappetrinn er større enn 10 cm, noe som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger i boligen for å avdekke eventuell helserisiko, da manglende radonsperre kan medføre økt risiko for radoneksposering.

For å ivareta sikkerheten bør det monteres rekkverk på forstøtningsmuren, slik at risikoen for fallulykker reduseres.

Det bør monteres barnesikringer eller annen egnet sikring mellom trappetrinnene i innvendig trapp for å hindre fall, spesielt for barn.

Eiendommen ligger i et område som kan være utsatt for overvann, noe som kan medføre risiko for vannskader. Det bør vurderes tiltak for å redusere konsekvensene av eventuell overvann.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/217 m²

Enebolig: 3 Vindfang, 4 Soverom, 5 Bod, 2 Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue m/trapp, Hall m/trapp, Gang, Kjellerstue, Fyrrum

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 300 000

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

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

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

Det er uansett markedets etterspørsel og betalingsvillighet på salgsdagen som setter "riktig" markedspris.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Ljoshaugvegen 5 ,2660 DOMBÅS 177 m² 1978 4 sov	09-06-2016	3 350 000	3 350 000		3 350 000	18 927
2 Heimhovda 2 ,2660 DOMBÅS 179 m² 1980 4 sov	20-10-2022	1 850 000	2 790 000		2 790 000	15 587
3 Blåbærsvingen 2 ,2660 DOMBÅS 159 m² 1985 3 sov	19-09-2024	2 150 000	2 550 000		2 550 000	15 000
4 Ljoshaugvegen 10 ,2660 DOMBÅS 197 m² 1942 5 sov		2 900 000	2 650 000		2 650 000	13 452
5 Fjellvegen 17 ,2660 DOMBÅS 137 m² 1958 3 sov	27-08-2020	1 690 000	1 630 000		1 630 000	11 898
6 Vadvegen 37 ,2660 DOMBÅS 150 m² 1967 2 sov	27-03-2025	2 000 000	2 200 000		2 200 000	10 837
7 Kjørrhovda 5 ,2660 DOMBÅS 202 m² 1976 5 sov	08-01-2020	1 790 000	1 680 000		1 680 000	8 317
8 Bondegardsvegen 18 ,2660 DOMBÅS 258 m² 1937 4 sov		2 400 000	2 025 000		2 025 000	7 849

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

Forsikring (stipulert)	Kr.	12 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt (stipulert)	Kr.	25 000
Strøm (varierer)	Kr.	18 000
RS vanlig årlig vedlikehold (stipulert)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	70 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 240 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

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.	350 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 100 000

Beregnet tomteverdi

Kr. 450 000

Kommentar

Eiendommen har flott beliggenhet med god sol-gang og flott utsikt mot sør/vest.
Kort vei både ned til sentrum og ut i skog og mark, samt skianlegg.
Dette er med på å gjøre eiendommen attraktiv.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 300 000
--	------------	------------------

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

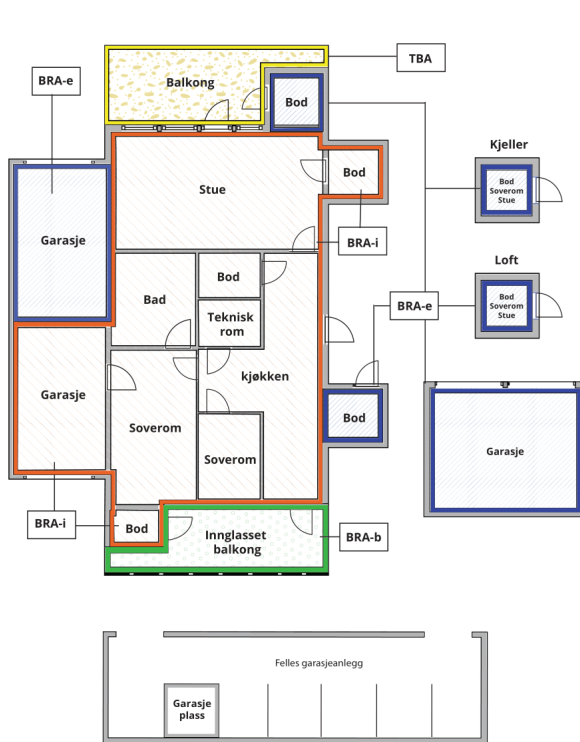
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	113			113	20
Kjeller	104			104	20
SUM	217				40
SUM BRA	217				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, soverom 1, soverom 2, bod, bad, vaskerom, kjøkken, stue m/trapp		
Kjeller	Vindfang vest, hall m/trapp, gang, soverom 1, soverom 2, kjellerstue, sports-bod, matbod, bakst-rom, lagringsbod, teknisk rom, bad i kjeller, vindfang ved sportsbod		

Kommentar

Alle mål er tatt med Bosch laser-avstandsmåler på stedet.
Veranda areal tilsvarer markterrasser ved sokkel (kjeller)

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Vegg mellom hall og stue er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nytt parkettgulv i stue (2025). Nytt bad i 1. etg. og fliser i vindfang utført i 2021.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er innhentet fra Dovre kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.1.2026	Ole Romslo Traasdahl	Takstingeniør
	Torgun Holsbrekken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3431 DOVRE	17	71		0	597.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heimhovda 7

Hjemmelshaver

Holsbrekken Torgun

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3431 DOVRE	17	74	0	0	449.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Heimhovda 7

Hjemmelshaver

Holsbrekken Torgun

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i veletablert boligområde ovenfor Dombås sentrum.
Eiendommen har flott utsikt vestover og har lang og god solgang.
Ligger i barnevennlig og fint område med gangvei ned til sentrum.
Alpinanlegg og turområde innen gangavstand fra boligen.

Adkomstvei

Fra rundkjøringen på Dombås følges E6 oppover mot Dovrefjell. Ta så andre veg til høyre inn på Fjellvegen, deretter andre veg til høyre. Eiendommen ligger på høyre hånd, på nedsiden av vegen.
Kommunal vei i boligfeltet.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet og beplantet.
Den er svakt hellende i den nedre del, og flatt opparbeidet på oversiden. Det er gruset adkomst ned fra den kommunale veien.
Parkering i garasjen eller foran denne.

Tinglyste/andre forhold

Ingen spesielle forhold i grunnboka.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	10087678			
Kommentar				

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Bilgarasje og litt lagringsplass

Byggeår

1979

Kommentar

Hentet fra Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vanlig vedlikeholdt gjennom årene.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026	Stemmer med takstmannens egne observasjoner	Gjennomgått	10	Ja
Feiertilsyn	13.01.2026	Ingen avvik, Godkjent.	Gjennomgått	1	Ja
El-kontroll	27.01.2026	Ingen avvik, Godkjent.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	Lest gjennom av kunde. OK.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.