

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Vadkroken 17, 2660 DOMBÅS

 DOVRE kommune

 gnr. 6, bnr. 23

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 317 m² BRA-i: 279 m²



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 20314-1583

Eiendomsverdi ref nr: PR7485

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Romslo Traasdahl

Vår ref: Ole 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

Traasdahl Takst & Consulting AS er et takseringsfirma som utfører det aller meste innen takst. Vi er for tiden 2 ansatte på fulltid.

Mitt navn er Ole Romslo Traasdahl, jeg er 68 år, gift og har fire voksne barn.

Med 32 års erfaring som tømrer og prosjektleder innehar jeg sterk fagkunnskap om og forståelse for bygninger og bygningskonstruksjoner.

Det gir en svært god og nødvendig ballast som takstingeniør, som har vært min heltidsjobb siden 2013.

Og her stortrives jeg!

Jeg har mitt tilholdssted og kontor på Lesja i Gudbrandsdalen, men arbeidsområdet mitt strekker seg fra Øyer i sør til Molde i nord, fra Grotli i vest til Tynset i øst.

Det blir dermed ofte mange mil daglig på befaringer, men det er bare trivelig!

Vi har et vakkert land med mange vakre og forskjellige landskaper.

Ingen takst-dag er lik, og det er vel nettopp det som gjør jobben så utfordrende og spennende!

Jeg utfører det aller meste innenfor taksering, kontakt meg gjerne for en uforpliktende samtale.



Rapportansvarlig

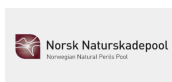
Ole R. Traasdahl

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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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

GENERELL BESKRIVELSE:

Eldre 2-manns bolig opprinnelig bygget i 1955. Innvendig ble det foretatt en del oppussing/renovering på 90-tallet. En større renovering er foretatt utvendig i 2023-2024. (Enøk-tiltak)

UNDERSØKELSER OG KONTROLLOMRÅDER:

Det er foretatt fuktsøk med elektronisk fuktindikator av typen Tramex og Protimeter. Krysslaser er benyttet for kontroll av fallforhold og eventuelle høydeavvik i konstruksjoner.

Utvendig kledning samt tetting mot gnagere er kontrollert ved tilfeldige stikkprøver rundt ytterveggene.

KOMMENTAR TIL RAPPORTENS INNHOLD:

Det er ikke valgt å fremheve spesielle positive eller negative forhold i et eget sammendrag. Dette er gjort for å redusere risikoen for at viktige opplysninger eller detaljer i rapporten overses.

For bygningsdeler eller rom som er vurdert med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er dette angitt i rapporten, med tilhørende beskrivelser og kommentarer.

ANBEFALING:

Det anbefales at rapporten leses i sin helhet. Eiendommen bør også besiktiges grundig før et eventuelt eierskifte, gjerne sammen med bygningskyndig person.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Tilleggsisolert med 15 cm isolasjon, vindsperre, musebånd og sløyfer i 2023 som en del av Enovatiltak. Fasaden har liggende beiset bordkledning fra 2023.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Loftet ble tilleggsisolert med blåseull i 2023 i forbindelse med Enova-tiltaket.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

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

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom 1. og 2. etg. Støpt himling i kjeller, med gulv på tilfarere i 1. etg.

Boligen har 2 mursteinspiper, vedovner og åpen peis.

Gulvet i kjeller er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. (mur/betong)

Boligen har en malt tretrapp fra inngangsparti til 2. etasje. Boligen har en lakkert tretrapp fra 1. etasje ned til kjeller.

Innvendig har boligen furufyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 2. etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Bad/vaskerom 1. etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

KJØKKEN I 2. ETG:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKEN I 1. ETG:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Vanntilførsel via synlig jernrør i kjeller. Kommunen opplyser om at det er lagt plastledning fra kum og med skjøt et sted mellom kummen og kjellermur. Det er innvendige avløpsrør av plast. Soil-sluk i kjellerrom. Varmtvannstankene er på ca. 200 liter. Tilkoblet med plugg til

Beskrivelse av eiendommen

stikkontakt.

Boligen har naturlig ventilasjon med godt med veggventiler og åpningsbare vinduer.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Åpen installasjon, fra forskjellige byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser der boligen står. Dreneringen og fuksikring av grunnmurer er fra 1955.

Bygningen har betong grunnmur. Isolert med tresonittplater med puss på innsiden i kjelleren. Det er såler av betong under grunnmur.

Tomten er svakt skrånende, nesten flat ved inngangen. Utvendige avløpsrør er av betong og fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1990. I kjeller er det fortsatt litt jernrør fra inntaket. Plast og jern er nok skjøtet et sted mellom kum og kjellermuren.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Mer informasjon inne i rapporten.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	317 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	279 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

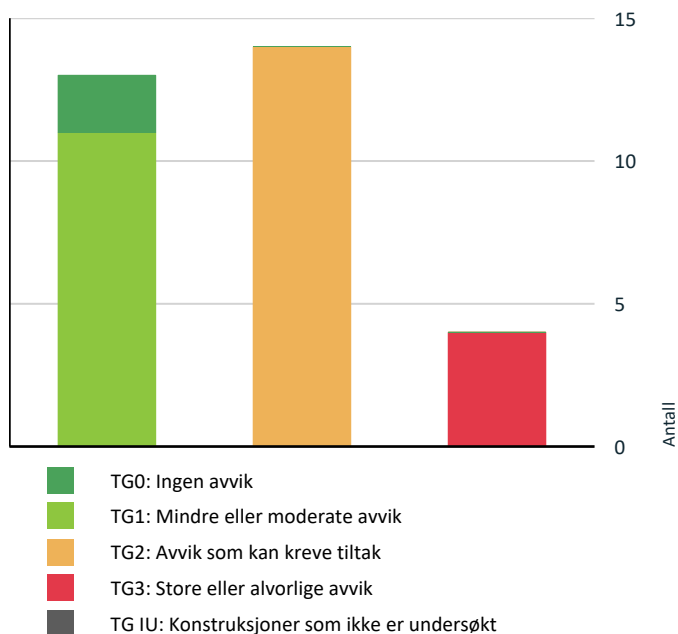
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

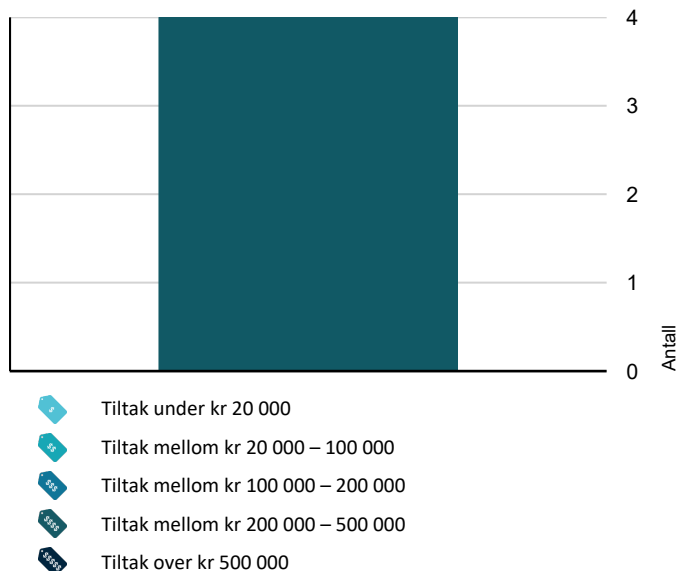
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Tomannsbolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Vann trenger inn i kjelleren som følge av sviktende drenering og utett fuktsikring på utsiden av grunnmurene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > 2 Etasje > Bad/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 våtsoner). 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 > 1 Etasje > Bad/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 våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Loftsluke i 2.etg lot seg ikke åpne, da det var fullt av blåseull over denne. Loftet lot seg derfor ikke inspisere nærmere.

Det er observert gamle fuktskader i himlingen på kjøkkenet i 2. etasje.

Disse fremstår som tørre ved befaring, og vurderes å stamme fra en tidligere lekkasje i det tidligere yttertaket.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Det er liten frihøyde i trappeløp
Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

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

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

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

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

Jernrøret fra byggeåret har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

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

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

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

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

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 til egen kurs eller egen servicebryter.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2.etg. [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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 til egen kurs eller egen servicebryter.

⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

⚠ Det er avvik i rømningsveier.

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

⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er registrert løs puss på muroverflater. Innsiden av grunnmuren har misfarging.

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

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

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

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

Gjelder avløpsrør av betong og det originale inntaksrøret av jern.

⚠ Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

⚠ Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilatoren fremstår som svært slitt og har dårlig funksjon ved avtrekk fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er vanlig vedlikeholdt, men et visst vedlikeholdsetterslep begynner likevel å merkes innvendig på bygningen. Utvendig er det foretatt en større renovering i 2023-24. (Enova-tiltak)

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	Oppussing av det meste av innvendige overflater og bad/vaskerom i begge etasjer.
2023	Modernisering	Nytt yttertak med renner og beslag. Tilleggsisolert og kledd yttervegger. Nye dører og vinduer i yttervegger. Nye verandaer. (2023-2024)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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 av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Tilleggsisolert med 15 cm isolasjon, vindsperre, musebånd og sløyfer i 2023 som en del av Enovatiltak. Fasaden har liggende beiset bordkledning fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Lofte ble tilleggsisolert med blåseull i 2023 i forbindelse med Enova-tiltaket.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Loftsluke i 2.etg lot seg ikke åpne, da det var fullt av blåseull over denne. Loftet lot seg derfor ikke inspisere nærmere.

Det er observert gamle fuktskader i himlingen på kjøkkenet i 2. etasje.

Disse fremstår som tørre ved befaring, og vurderes å stamme fra en tidligere lekkasje i det tidligere yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av eventuelle skader.

Ventileringen av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader, råte og sopp.

Det bør etableres veggventiler i begge gavlveggene for god gjennomlufting av loftet.

Påviste fuktskjolder og skader i 2. etg må undersøkes nærmere og event. utbedres for å hindre videre skadeutvikling og forringelse av konstruksjonen.



Ingen adgang til loftet, hverken inne eller ute

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Årstall: 1990

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og økt behov for vedlikehold over tid.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovner og åpen peis.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er høy luftfuktighet i kjelleren med stor fare for en skadeutvikling

Vann trenger inn i kjelleren som følge av sviktende drenering og utett fuksikring på utsiden av grunnmurene.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktproblematikken.

Tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellervegg og gulv bør iverksettes for å unngå videre skadeutvikling, som råte, sopp og forringelse av bygningsdeler.

Høy luftfuktighet og synlig fukt kan føre til dårlig innneklima og økt risiko for helseskadelige forhold.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



altutslag i murer



Kjellergulv i bod mot sør

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp fra inngangsparti til 2. etasje.

! TG 2 Innvendige trapper - kjeller

Beskrivelse

Boligen har en lakkert tretrapp fra 1. etasje ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Trappen står foran en god del vedlikehold.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Trappen bør utbedres for å øke frihøyden og redusere slitasje, slik at sikkerheten ivaretas og risiko for fallskader eller ytterligere forringelse av trappen unngås.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furufyllingsdører.

Årstall: 1990

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør utføres justering eller utbedring av dører med avvik for å sikre funksjonell bruk og forhindre økt slitasje eller skade på dør og karm. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

VÅTROM

Tilstandsrapport

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 1996

Kilde: Kontaktperson

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 våtzone). 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, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en total 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 lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Baderommet i 2. etg.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i trappegang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Årstall: 1996

Kilde: Rekvirent



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 1996

Kilde: Rekvirent

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.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

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 lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Baderommet i 1. etg

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Årstall: 1996

Kilde: Rekvirent



Hulltagning i 1. etg.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1996

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør vurderes utskiftning eller utbedring av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og estetikk. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på overflater og innredning.

2 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1996

Kilde: Rekvirent

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 1996

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Kjøkkeninnredningen har generell stor slitasjegrad (utover normal slitasjegrad ut ifra alder).

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkeninnredningen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å sikre funksjonalitet og estetikk. Videre forringelse kan føre til redusert brukervennlighet og økte kostnader ved senere utbedring.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1996

Kilde: Rekvirent

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Ventilatoren fremstår som svært slitt og har dårlig funksjon ved avtrekk fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilatoren bør skiftes ut med en ny for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra kokesonen. Dårlig avtrekk kan føre til opphopning av stekeos og fukt, noe som kan gi dårlig inneklime og økt risiko for fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Vanntilførsel via synlig jernrør i kjeller. Kommunen opplyser om at det er lagt plastledning fra kum, og denne er skjøttet sammen med opprinnelig jernrør et sted mellom kum og kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Jernrøret fra byggeåret har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, noe som medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting 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 utskifting av rør.

Det anbefales å vurdere utskifting av innvendige vannledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det samme gjelder jernrør-delen av vanntilførselen.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på bygningen.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 1996

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

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 utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting ved oppgradering av våtrom, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med godt med veggventiler og åpningsbare vinduer.

Årstall: 2023

Kilde: Rekvirent

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstankene er på ca. 200 liter. Tilkoblet med plugg til stikkontakt. For 1. etg er den fra 2015.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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 til egen kurs eller egen servicebryter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift, for å redusere risikoen for varmegang og elektriske feil som kan føre til brann eller skade på anlegget.

Varmtvannstank - 2.etg.

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Tanken er fra 2019. Tilkoblet via plugg til stikkontakt.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

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 til egen kurs eller egen servicebryter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannstanken bør tilkobles fast strømpunkt eller via godkjent plugg/stikkontakt i henhold til NEK EN 60309-serien, for å redusere risikoen for varmegang og elektriske feil som kan føre til brann eller skade på 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.

Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med automatsikringer.
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 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?
Ukjent

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?
**Ja Ved et eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget blir kontrollert av fagkyndig håndverker. Dette gir ekstra trygghet både for selger og kjøper.
Siste El-Kontroll ble gjennomført i desember 2021.**

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1955.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Dreneringen bør skiftes ut og utvendig fuktsikring av grunnmuren etableres for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller/underetasje. Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fukt og vann i kjellerrom



Løs murpuss og oppsprukket "Gudrong" på utsiden

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur. Isolert med tresnittplater med puss på innsiden i kjelleren. Det er såler av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

Løs puss bør fjernes, og overflater bør pusses og eventuelt males på nytt.
Misfarging på innsiden av grunnmuren kan indikere fuktproblemer, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å unngå videre skader på konstruksjonen og redusere risiko for sopp- og muggdannelse.

Terrenghorhold

Beskrivelse

Svakt skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra grunnmuren, for å redusere risikoen for vannansamlinger og påfølgende fuktskader i bygningsmassen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av betong og fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 1990. I kjeller er det fortsatt litt jernrør fra inntaket.

Plast og jern er nok skjøtet et sted mellom offentlig kum og kjellermuren.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder avløpsrør av betong og det originale inntaksrøret av jern.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsledningene bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Utskifting av gamle betongrør og det originale inntaksrøret av jern må påregnes i nær fremtid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader på ledningsnett, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Rekkverkshøyder og åpninger i rekkverk og mellom trinn bør utbedres for å oppfylle dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker og personskaide.

Det bør gjennomføres radonmålinger, og eventuelle tiltak mot forhøyede radonverdier bør vurderes, da forhøyet radonnivå kan medføre helserisiko. Ved utleie er det krav om radonmålinger.

Avvik i rømningsveier bør utbedres for å sikre trygg og effektiv evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner, og for å redusere risikoen for personskaide.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

279 m²/279 m²

Tomannsbolig: 3 Trapperom, 2 Entré, 4 Soverom, 2 Bad/vaskerom, 2 Kjøkken, Stue, Vindfang, Spisestue, TV-stue, 5 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 38 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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 4 150 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

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.

Boligprisene på Dombås har steget endel de siste 2 årene. Dette skyldes nok at etterspørselen er større enn tilbudet på brukmarkedet.

Boligen har 2 boenheter, slik at den ene kan leies ut og dermed tilføre eiendommen inntekter.

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 Vadvegen 5 ,2660 DOMBÅS 0 m ² 1971 3 sov	03-10-2024	2 300 000	2 300 000		2 300 000	14 375
2 Vadkroken 7 ,2660 DOMBÅS 0 m ² 1962 2 sov	11-03-2026	1 590 000	1 800 000		1 800 000	10 909
3 Vadvegen 37 ,2660 DOMBÅS 150 m ² 1967 2 sov	27-03-2025	2 000 000	2 200 000		2 200 000	10 837
4 Morkavegen 1 ,2660 DOMBÅS 185 m ² 1976 4 sov	12-05-2015	1 600 000	1 750 000		1 750 000	9 459
5 Vadvegen 56 ,2660 DOMBÅS 156 m ² 1959 4 sov	18-06-2020	1 650 000	1 300 000		1 300 000	8 333
6 Morkavegen 36 ,2660 DOMBÅS 209 m ² 1967 6 sov	21-03-2013	1 490 000	1 550 000		1 550 000	7 416

Kilde :
Eiendomsverdi

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. Tallene blir derfor kun omtrentlige.

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

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 150 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 570 000
--	-----	---	-----------

Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	3 600 000
---	------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
--	-----	---------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	520 000
--	-----	---	---------

Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000
------------------------------------	------------	----------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 780 000
------------------------------------	------------	------------------

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
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	350 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Stor og romslig sentrumsnær tomt.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 150 000
--	------------	------------------

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

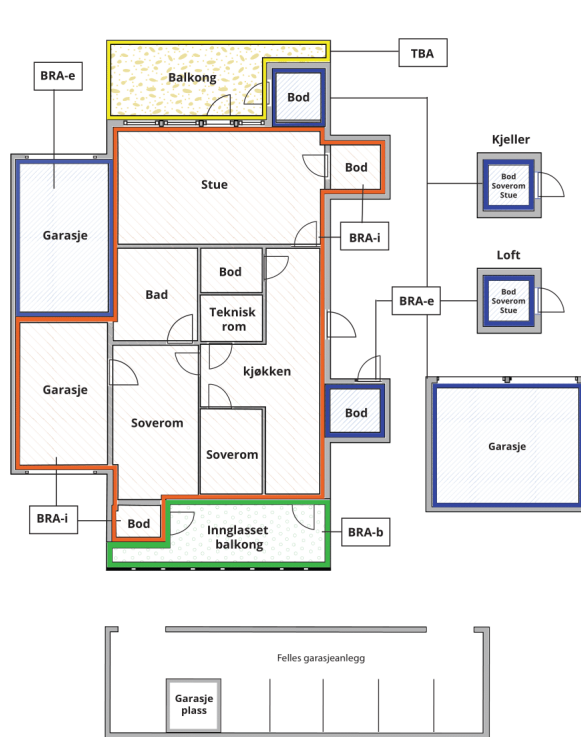
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	96			96	4
1 Etasje	96			96	11
Kjeller	87			87	
SUM	279				15
SUM BRA	279				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Trapperom, entré, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, kjøkken, stue		
1 Etasje	Vindfang m/ trapp til 2.etg., entré, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, kjøkken, spisestue, tv-stue, trapperom til kjeller		
Kjeller	Trapperom / uinnredet, vaskekjeller/teknisk 1, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4, uinnredet kjellerrom 5		

Kommentar

Alle mål er målt opp på stedet med laser-avstandsmåler type Leica.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt yttertak, renner og nedløp. Tilleggsisolert y.vegger og ny kledning.
Nye vinduer, ytterdør og terrassedører.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Mangler rømningsstige ut fra 2. etg.
Kun trappeløp eller veranda.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod 1, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Ole Romslo Traasdahl Egil Ulsletten	Takstingeniør Dovre kommune

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3431 DOVRE	6	23		0	1977.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vadkroken 17

Hjemmelshaver

Dovre Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Dombås Nord området, like vest for Dombås sentrum, Dovre kommune. Området er sentrumsnært, og består av boligeiendommer. Gangavstand inn til sentrum.

Adkomstvei

Ta av E 136 (Romsdalsvegen) ved Heimevernskolen og kjør ca 50 m. Ta så Vadvegen inn til venstre og følg denne 200m. Da ligger eiendommen rett frem i krysset Vadvegen/Vadkroken.

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

Svakt skrånende tomt. Opparbeidet med grøntområder rundt bygningene. Adkomst fra kommunal vei (Vadkroken) og inn til boligen/garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser eller servitutter i grunnboka.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Bilgarasje og boder

Byggeår

1955

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	Sett gjennom av rekvisiterer, og godkjent.

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 fuktinnhold 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.