PRIVATMEGLEREN

VADKROKEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Oppdal

Oppdragsnr.
325260008

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingrid Smette	Eli Smette

Gateadresse
Vadkroken 7

Poststed	Postnr
DOMBÅS	2660

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Harald Egil Smette

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg via Utdanningsforbundet

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er tilbakeslag fra sluket på vaskerom, det skjer når vaskemaskinen tømmes.

Document reference: 325260008

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bad var pusset opp av Noralf Sandal rundt 2006. Han er snekker, vi er ukjent med hvorvidt det forelå våtromssertifisering på det tidspunktet. Vaskerommet er trolig fra 70-tallet, vi har ikke kjennskap til dette.
Arbeid utført av	Noralf Sandal

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	På vaskerom, nevnt over.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Jeg kjenner ikke til det selv, men takstmann nevnte under befaring at det var fuktmerker på listverket i ytre kjellerrom (rommet med vedovn)

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi har funnet muselort i de fleste rommene i hovedetasjen og i kjelleren i forbindelse med rydding og tømming av huset .

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 325260008

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det ble skiftet takplater i 2008. Det var en forsikringssak, så vi går ut fra at firmaet var godkjent som faglært av forsikringsselskap.
Arbeid utført av	Usikker

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 325260008

Tilleggskommentar

Vi som selger har ikke bodd i boligen. Vi har heller ikke overnattet, kun vært på dagsbesøk. Opplysningene vi har om boligen stammer fra dokumentasjon vi har funnet i boet, og fra den kjennskapen vi har fått under rydding og tømming. Vi har svart Nei på spørsmålet om radonmåling, vi kjenner ikke til at det er gjort og har heller ikke funnet dokumentasjon på det.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 325260008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingrid Smette	752ede17b3e6edc9df8f9 9c8dc1724f163b1c5f1	25.02.2026 15:26:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eli Smette	55459626e40824bd2fe9 b8a4e691b3d2a16afb82	25.02.2026 15:27:31 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 325260008

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Vadkroken 7
2660 DOMBÅS

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1962
Enebolig BRA:	176 m^2
Enebolig BRA-i:	165 m^2
Sum alle bygg BRA:	189 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	165 m^2
Rapportdato:	26.2.2026 (Gyldig til 26.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	25	2	1

Snorre Kolstad
Uavhengig takstingeniør
Takst-Forum Trøndelag AS

sk@tft.no
48033863

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40008

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

-Boligen har et eldre elanlegg som delvis er uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting: Veranda	Det er store skjevheter i verandaen, ut mot ytterhjørnet.
Våtrom: Vaskerom	En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tegn på begrenset funksjon i drenering/fuktsikring.
Grunnmur og fundament	Utglidde masser. Noe aldersslitasje. Eksponert armering med rust. Åpen treullsement. Delaminering i betongdekket under veranda. Noe synlig sprekkdannelse på tilbygg.
Krypkjeller	Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Isolasjon på innsiden av grunnmur øker risikoen for kondens. Det blir stedvis registrert muselort i kryprommet. Det er en del bygningsavfall i kryprommet. Enkelte stubbloftsplater oppunder bjelkelaget er ikke tilstrekkelig tettet i overganger/skjøter. 1 stubbloftsplate har sprukket. Det kan være en del av krypkjeller som ikke kan inspiseres.
Rom under terreng	Fuktmålinger i tilgjengelig treverk gir mistanke om skjulte skader. Hulltakingen viser plastisolasjon (isopor) på innvendig side av grunnmur som ikke er dekket av brannhemmende materiale. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Garasjen og den minste boden har ingen ventiler.
Balkong, terrasse, platting: Vinterhage	Det er noen fuktmerker ute på gulv og i overgang mellom gulv og langvegg. Det er registrert fuktmerker/slitasje og mulig råte på deler av treverk i kontakt med bakken. Gulvet har noe skjevheter. Den påbygde delen på baksiden tyder å ha skader og virker å ha skjevheter.
Vinduer og dører: Generelt om vinduer og dører av eldre dato	Sprekk i 1 isolerglass. Harde tettelister i vinduer og balkongdører. Dels noe slitasje i vinduer og balkongdører. Isolerglass i vinduer og balkongdører er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer. Enkelte vinduer har tung åpne-/lukkefunksjon. Enkelte innerdører tar i karm, samt at enkelte innerdører har vedlikeholdsbehov. Hengsel på vaskeromsdør er løsnet.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegger	Musetetting/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen.
Renner og nedløp	Det ble registrert buling/deformasjon i 1 nedløpsrør. 1 nedløp mangler utkast.
Takkonstruksjon og loft	Dampsperre i tilbygg kan ha utettheter. Det blir ikke registrert noen lufteanordning inn til kaldloftet i opprinnelig del. I konstruksjon mot kaldloft i opprinnelig del tyder det på å ikke være dampsperre. Det blir registrert noe muselort på kaldloftet. Rundt pipa er det noen fuktmerker. Kaldloftet vurderes noe variabelt isolert. Usikkert om blindloft over tilbygget er tilstrekkelig luftet.
Taktekking	Taktekkingen er snødekt og kontrollen blir begrenset. Synlig undertak av armert duk i tilbygg har noen hull. Rundt pipa er det fra innvendig side registrert noen fuktmerker.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Det er sprekker/riss i pipemur. Vedovn i kjeller er plassert for nært ubrennbart materiale. Eldre teglpiper kan ha rehabiliteringsbehov.
Kjøkken	Det er svellemerker i sokkellister. Det er svimerker/slitasje i benkeplate. Gulvet er dels slitt i overflaten. Kjøkkenbatteriet kan ha slitasje.
Toalettrom	Rommet har kun naturlig avtrekk med åpningsvindu, og ingen tilluft..
Trapp: Kjellertrapp	Trapptrinnene er dels slitt. Inntrinnene vurderes korte iht. dagens standard for god gangkomfort. Det er litt slark på håndløper.
Trapp: Loftstrapp	Vegg/stolpe under toppen av trapp mangler innfesting mot gulv. Inntrinnene vurderes korte iht. dagens standard for god gangkomfort.
Avløpsrør	Isolasjon rundt avløpsrør i krypkjeller dekker ikke godt rundt hele røret. Det er opplyst om dårlig avrenning i sluk/tilbakeslag i vaskerommet. Sluket i garasjen vurderes å være tett, ut fra synlig befaring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.
Vannledninger	Deler av vannrør er ikke tilstrekkelig isolert i kalde rom. På kobberrør i servantskapet på badet registreres en del irring/misfarging. Kranen i vaskerommet har svakt trykk ved funksjonstest. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.
Varmtvannsbereder	Bereder er plassert i rom uten sluk. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det registreres sverting på overflaten ved trykkventilen av ukjent årsak. Det er litt irr/kalking ved trykkventilen, men ingen aktiv lekkasje. Deksel ved blandeventil har sprukket, og vurderes på grunn av alder.
Våtrom: Bad - Overflater	Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Det er tendens på et lite motfall på ca. 5 mm mellom baderomsdør og sluk ved badekaret. Det er svertesopp i silikonfuger i dusjsonen. På gulv i dusjsonen er det registrert noen riss i flisfuger. Vindu og dør er plassert i våtsone og har materialer som ikke tåler vann.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sluk har usikker restlevetid.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Det er noe krakelering/riss i servanttoppen. Gummilist på 1 dusjdør er løsnet/slitt. Det er tendens på svelling i bunn av sidefront på servantskapet.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Det er ikke tilfredsstillende tilluft til rommet.
Overflater	Overflater har stedvis slitasjegrad utover forventbar standard i en bolig.
Utvendig trapp ved inngangsparti	Det er skjevheter i repos av strekkmetall. Det er tegn på bom (løsnet mot underlaget) i skifer, samt noe riss i fuger.
Utvendig trapp ved vinterhage	Overflater har høy slitajegrad.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Skorstein over tak	På grunn av snø og tildekt takstige er det valgt å ikke bevege seg ut på taket.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:
-Det tas utgangspunkt i at fremlagte tegninger er fra byggeåret, da det ikke er noen synlig dato på disse.
-Det foreligger ingen tegninger av tilbygget fra 1984 eller vinterhagen i fremlagte dokumenter. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret for nærmere vurdering av lovlighet.
-Ved kontroll av fremlagte tegninger er det registrert flere avvik på fasader på opprinnelig del med tanke på plassering/utforming/antall av vinduer og dører.
-1. etasje og deler av kjeller mangler navn på rommene, slik at kontrollen blir begrenset. Det er noen endringer i romløsning i begge etasjer, men usikkert hva opprinnelig bruk av enkelte av disse rommene var. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret for nærmere vurdering. Eventuelle bruksendringer må omsøkes.
-Garasjen kan være etablert etter opprinnelig byggeår. Garasjeåpningen foreligger ikke på tegninger.

Uthus 1 og 2:
-Det foreligger ingen tegninger av bygningene. Videre vurdering av lovlighet er ikke foretatt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998, men med bakgrunn i påviste endringer/manglende tegningsgrunnlag kan det være behov for å omsøke endringer og ny brukstillatelse. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret for nærmere vurdering.

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

-Loftsvinduet i tilbygget tilfredsstiller ikke dagens rømningskrav. Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert rom for varig opphold i etasjer uten direkte adkomst til bakken (dvs. rømning i tilstøtende som har rømningsvei og direkte adkomst fra gjeldende rom). Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

-Innvendige trapper mangler delvis håndløpere. Håndløper anbefales montert på begge sider av trapper for bedre sikkerhet ved bruk. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
-Loftstrapp har rekkverk lavere enn 90 cm. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens og daværende krav. Dette vil si minimum 90 cm. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet.
-Åpninger i rekkverk på loftstrapp er større enn 10 cm. Åpninger i rekkverk anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

-Rekkverket på veranda ut fra soverom måles til 91 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. Det er ikke krav om å forhøye rekkverket opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet.
-Utvendig trapp ved inngangsparti har åpninger større enn 10 cm i rekkverk og trinn. Åpninger i anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.
-Utvendig trapp ved vinterhage mangler håndløper. Håndløper anbefales montert på begge sider av trappen for bedre sikkerhet ved bruk. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
-Utvendig trapp ved vinterhage mangler rekkverk. Det er krav om rekkverk der hvor det er mer enn 50 cm ned til bakkenivå. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

-Røykvarsler er kun registrert i 1. etasje. Det blir ikke registrert røykvarsler i kjeller og på loft. 6 kg brannslukkingsapparat er etablert.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

-Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt og bør skiftes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.2.2026	**26.2.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Harald Egil Smette, dbo**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
		Representant v/befaring:	**Ingrid Smette, datter**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Snorre Kolstad**	Telefon:	**48033863**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**sk@tft.no**
Tittel:	**Uavhengig takstingeniør**	Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

-Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
-Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
-Det er ingen adkomst til blindloft i takkonstruksjon. Deler av konstruksjonen er derfor ikke undersøkt.
-Det kan være et blindrom i krypkjeller. Dette kunne ikke undersøkes på grunn av manglende adkomst.
-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
-Selges som et dødsbo. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Vadkroken 7, 2660 Dombås**						
Kommunenr:	**3431**	Gårdsnr:	**9**	Bruksnr:	**40**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1962** - Ca. byggeår basert på informasjon i matrikkel.						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig med tilbygg oppført i én etasje over kjeller og krypkjeller. Grunnmur er oppført i betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med liggende og stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Etasjeskiller er av betong og tre. Det er støpt gulv på grunn i kjeller. Vinduer er med koblet glass, samt 2-lags og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1984	Boligen ble tilbygd mot nord, med hall, soverom, bad og toalett.	Nei
2006	Badet ble oppgradert.	Nei
2008	Det ble lagt ny taktekking over eldre undertak. Skiftet renner og nedløp.	Nei
2013	Det ble skiftet sikringsskap.	Nei
2016	Hovedytterdøren ble skiftet. Kjellergang og trapperom i opprinnelig del ble pusset opp. Noe nytt elanlegg i kjellergangen.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	176	165	0	11	4
Uthus 1	6	0	6	0	0
Uthus 2	7	0	7	0	8
Totalt m²	**189**	**165**	**13**	**11**	**12**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**57**	**57** Romfordeling: Gang, 2 boder, garasje.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**108**	**97** Romfordeling: Stue, kjøkken, 2 soverom, vaskerom, trapperom, hall, toalett, bad.	**0** Romfordeling: Vinterhage.	**11**	**4**
Loft	**11**	**11** Romfordeling: Oppholdsrom, uinnredet loft (ALH).	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**176**	**165**	**0**	**11**	**4**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	23	11	12
Totalt m²	**23**	**11**	**12**

Bygning: Uthus 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**6**	**0**	**6**	**0**	**0**

Bygning: Uthus 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Bod.	**0**	**8**
Totalt m²	**7**	**0**	**7**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

-Uinnredet loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktmåling på gulv inne ved grunnmur.



Saltutslag.



Fuktmåling på grunnmur.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

-Opprinnelig del fremstår med fuktsikring av gurdrong fra byggeår.
-Det er ikke kjent om det er etablert noen drenering eller fuktsikring rundt tilbygget. På grunn av snø er det vanskelig å påvise eventuell bruk av grunnmursplast her.

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-2**

-Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt: I kjelleren er det stedvis registrert salt-/kalkutslag og noe sverting på synlige grunnmursflater, som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Det er tegn på fuktskader i overflater av tre i den store boden, og ved bruk av fuktindikator måles høye fuktverdier i trematerialer. Det påvises også noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv, som kan være medvirkende årsak til fukt i påført vegg.
-Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre kan det mangle grunnmursplast på opprinnelig del. Opprinnelig del har synlig fuktsikring av gudrong fra byggeåret. Det er ikke kjent om det er etablert grunnmursplast rundt krypkjeller på tilbygget på grunn av snø, eller at denne ligger under bakkenivå.
-Drenering/fuktsikring er av en alder hvor funksjonen er usikker.
-Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-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. Med tanke på påviste fuktforhold utelukkes det ikke behov for tiltak på dreneringen. Følg jevnlig med på overflatene. Det er økt risiko for skader ved innkledde konstruksjoner innvendig. En kan vurdere utvendig tilleggsisolering av utvendig grunnmur for å bedre uttørkingsvilkårene i muren. Normalt sett foretas dette i forbindelse med en eventuell utbedring av drenering.
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

6.2 Grunnmur og fundament



Rust i armeringsjern, samt et riss.



Åpen treullsement.



Slitasje i grunnmur/puss.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller

-Grunnmurer vurderes oppført i betong.
-Utvendig ved garasjen ble det registrert tegn til skallmur med treullsement. Garasjen fremstår ikke på tegning, og kan ha blitt etablert etter byggeåret.
-Innvendige grunnmurer er delvis innkledde.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

-Ifølge NGUs løsmassekart er det fyllmasse (antropogent materiale) i området. Det er ikke kjent hva byggegrunnen inneholder utover denne informasjonen, og at det er registrert løsmasser i krypkjelleren.

Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

-Det er registrert oppsprekking mellom pipe og delevegg mot garasje. Denne oppsprekkingen vurderes ikke av betydning, og er ikke unormalt mellom slike bygningsdeler.
-Ved kontroll i krypkjeller blir det registrert utglidde masser under noe av fundamentet mot opprinnelig del i nordøstre del av bygget.
-Det er noe slitasje som følge av alder i utvendig grunnmur.
-I betongdekket mellom garasjeport og veranda utvendig blir det registrert synlig armeringsjern med noe rust. Det blir også registrert tegn på delaminering og mindre sprekker i overflatene.
-Det er åpen treullsement rundt åpning til garasjeport.
-Rundt grunnmur på tilbygget er det en del vekster som delvis hindrer tilsikten inn på muren. Ut fra det som er synlig er det registrert noe sprekkdannelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-En må sørge for å etterfylle under fundament hvor det har glidd ut masser. I dag er det ikke symptom på skade som følge av forholdet, men dette kan oppstå over tid.
-Utbedring av generell aldersslitasje utvendig anbefales.
-Foreta nærmere undersøkelser av armering og betong mellom garasjeport og veranda. Rust i armering kan føre til rustsprenging og større skader i betongen. Det tyder på at noe rustsprenging allerede har begynt, på grunn av riss i nærheten av armeringen. Dette kan også ha ført til delamineringen. Rustet armering og skadet betong må utbedres.
-Åpen treullsement anbefales gjenpusset som et forebyggende tiltak mot frostspreng fra eventuell nedbør.
-En bør fjerne vekster som vokser inntil grunnmur. Deretter bør en foreta nærmere undersøkelser av grunnmuren. Observasjoner av sprekker anbefales over tid, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Påfør puss i sprekkene for å påvise eventuelle bevegelser. Tiltak kan vurderes deretter.



Sprekk i grunnmur.



Utglidd masse under fundament.

6.3 Krypkjeller



Oversiktsbilde.

Beskrivelse	
-Under tilbygget er det etablert en krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst via vinduet i den minste boden i kjelleren. -Innvendig side av krypkjelleren er isolert med plastisolasjon (isopor) mot grunnmuren. -Det er delvis etablert plast på grunnen. -Grunnmuren har ventiler.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei



Fuktmåling viser at det er ganske tørt.



Muselort.



Skade i stubbloftsplate.

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

-Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 8-12 vektprosent. Dette er å betrakte som tørt.

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

-Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 8-12 vektprosent. Dette er å betrakte som tørt.
-Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
-På innsiden av grunnmuren er det isolert. Dette øker risikoen for kondensering når det ikke er lagt utvendig isolasjon, men det er ikke registrert symptom på kondensering ved befaringen. Det bemerkes at isolasjonen begrenser kontrollen av innvendig grunnmur.
-Det blir stedvis registrert muselort i kryprommet.
-Det er en del bygningsavfall i kryprommet.
-Enkelte stubbloftsplater oppunder bjelkelaget er ikke tilstrekkelig tettet i overganger/skjøter. 1 stubbloftsplate har sprukket.
-Det vurderes et mellom tilbygg og opprinnelig del mot nordøst. Det er ikke registrert adkomst inn til eventuelt kryprom her.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å etablere plast mot grunn i hele kryprommet som et forebyggende tiltak. En kan i tillegg vurdere isolering med sydde matter på grunnen.
-I tillegg til innvendig isolasjon, anbefales det også utvendig isolering av grunnmur. Minst halvparten av all isolasjon må være på utsiden av en betongvegg. Det gir tørrere vegg og redusert risiko for fuktskader på innvendig side av veggen.
-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang, da det er vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil av undertegnede. Tiltak vurderes deretter.
-Bygningsavfall bør fjernes på generelt grunnlag.
-Utette/skadde stubbloftsplater bør utbedres. Utettheter øker risikoen for at eventuell fukt trekker inn i bjelkelaget.
-Det som mistenkes å være blindrom bør undersøkes nærmere om mulig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Det er risiko forbundet med blindrom/kryprom som ikke kan inspiseres.

6.4 Rom under terreng



Fuktmåling i gulvlist.

Type rom under terreng	Delvis innredet

Boligen har en delvis innredet kjeller. Gulvet er av betong og er delvis belagt med fliser. Veggene har plater, panel og betong/mur. Rom er ventilert med veggventiler.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

-Kjellergangen ble pusset opp i 2016.
-Mulig at annen oppussing/innredning er blitt foretatt etter byggeåret, men det er ukjent når. Garasjeporten er blant annet ikke synlig på byggetegninger.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja



Isopor uten brannbeskyttelse.



Fuktmåling på gulv.

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

-Isolasjon av isopor i veggen hindrer tilkomst til svill. Det ble stukket fuktmåler inn i gulvlist i området. Her var det synlig fukt på utsiden. Målingen viser optimale forhold for treskadeinsekter, råteskader og muggutvikling. Det ble ikke påvist råteskader, men det gjøres oppmerksom på at det kan foreligge skjulte skader. Det vil være usikkerhet rundt hele etasjen på grunn av alder på drenering/fuktsikring.
-Hulltakingen viser plastisolasjon (isopor) på innvendig side av grunnmur som ikke er dekket av brannhemmende materiale.
-Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser på undersiden. Nedre del av grunnmur har saltutslag og noe sverting.
-Garasjen og den minste boden har ingen ventiler. Dette fører til redusert ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser anbefales med tanke på påviste fuktmerker, og generell risiko for skadeutvikling. Påforede vegger under terreng er risikokonstruksjoner. Foreta jevnlig kontroll av overflater. Fukt i grunnmurer kan medføre muggvekst og skader over tid, særlig i lukkede konstruksjoner. Ut fra at det er påvist høyt fuktnivå med mistanke om skader, må det foretas åpninger av veggen. Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser, og dekker nødvendigvis ikke eventuelle utbedringer.
-For å lukke avviket må det foretas tiltak mot grunnmurer med isoporisolasjon. Det må foretas nærmere undersøkelser av alle påforede vegger med tanke på dette. Risikoen er at slik isolasjon smelter ved oppvarming og kan spre brann ved at isolasjonen smelter, drypper og renner. Plastisolasjon kan også avgi giftige brann- og røykgasser ved brann. Ut fra påvist fukt i kjelleren kan det være hensiktsmessig å unngå denne typen isolasjon, da den vil være ganske tett i forhold til en dampåpen isolasjon. Dampåpen isolasjon gir raskest uttørking og tørrere vegg, men det fordrer også at det er isolert på utsiden.
-Det anbefales utvendig etterisolering av grunnmurer i forbindelse med eventuell skifte av drenering. Minst halvparten av all isolasjon må være på utsiden av en betongvegg. Det gir tørrere vegg og redusert risiko for fuktskader på innvendig side av veggen.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Vinterhage



Bilde tatt fra kjeller.



Type	Annet

Det er en innglasset vinterhage med adkomst ut fra stue. Konstruksjonen er oppført over pilarer av tre og vurderes av impregnert type. Gulvet er av trebjelkelag. Vegger er oppført i bindingsverk og kledd innvendig og utvendig. Taket har saltaksform og er utført som sperretak med innvendig kledd skråhimling. På taket er det granulerte stålplater med ukjent type undertak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

-Det registreres at vinduer kan være skiftet etter byggeår. Ukjent omfang av hva som er utført utover dette.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Fuktmerker.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

-Det er noen fuktmerker ute på gulv og i overgang mellom gulv og langvegg. På undersiden av konstruksjonen tyder det på uimpregnert treverk i kontakt med bakken, med økt risiko for skadeutvikling. Det er registrert fuktmerker/slitasje og mulig råte på deler av treverk i kontakt med bakken, gjennom vinduer i kjelleren.
-Gulvet har noe skjevheter.
-Utvendig kontroll er noe begrenset på grunn av snø. Den påbygde delen på baksiden tyder å ha skader og virker å ha skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser anbefales av hele konstruksjonen. Fuktmerker på overflater kan være tegn på skjulte skader.
-Utvendig trevirke i kontakt med bakken må påregnes utskiftet eller utbedret.
-Skjevheter bør utbedres, samt at det er anbefalt å undersøke grunnen ved fundamenter nærmere for eventuelle bevegelser.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Veranda



Oversiktsbilde.



Innfesting i vegg har løsnet.

Type	Balkong

Det er en veranda ut fra soverom i tilbygget. Verandaen er oppført over drager og stolper i tre, som er ført ned på fundament av naturstein. Rekkverk er i malt tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-3**

Terrassegulv er delvis snødekt, slik at kontrollen er begrenset.
Det er store skjevheter i verandaen, ut mot ytterhjørnet. Konstruksjonen har løsnet fra innfesting i ytterveggen, og føles utrygg å bevege seg utpå. Svikt i fundament under stolpe kan være årsaken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelse av terrassegulv anbefales når det er snøfritt.
-Det må foretas strakstiltak med tanke på skjevheter.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

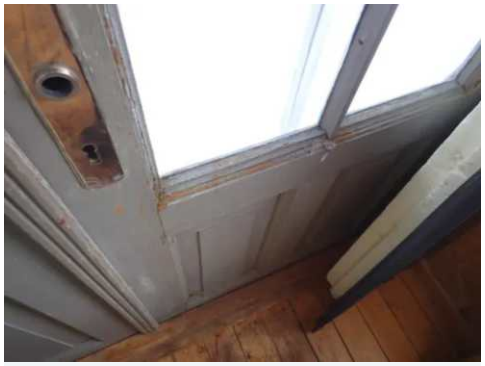
6.7 Vinduer og dører: Generelt om vinduer og dører av eldre dato



Slitt vinduskarm.



Slitt balkongdør.



Slitt balkongdør.

Beskrivelse

-Malte og ubehandlede vinduer med koblet glass i kjeller og på loft. Malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass i 1. etasje.
-Balkongdører i tre med 2-lags glass, med malt og ubehandlet utførelse. Ut fra vinterhage er det en dobbel malt balkongdør med enkelt glass.
-Innvendig er det glatte og profilerte dører, med malt og ubehandlet utførelse.
-I garasje er det montert port med automatisk åpner.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

-Vinduer med isolerglass er datert 1975, 1976, 1977, 1984 og 1989.
-Balkongdører er datert 1982 og 1984.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

-Vindusglass i vaskerom har sprekk.
-Vinduer og balkongdører har til dels harde tettelister. Dette kan medføre kaldtrekk.
-Vinduer, dobbel balkongdør og balkongdør ut fra soverom har til dels slitte karmer.
-Ubehandlede karmer på vinduer i vinterhage og balkongdør ut fra stue har fuktmerker. Det er noen sprekker i innvendig trevirke på balkongdøren.
-Isolerglass er mer enn 30 år gamle, og det er økt risiko for punktering i tiden som kommer.
-Enkelte vinduer har tung åpne-/lukkefunksjon. Dette er ikke unormalt med alderen.
-Enkelte innerdører har vedlikeholdsbehov, dette være seg med tanke på slitasje, dører som tar i karm o.l.
-Hengsel på vaskeromsdør er løsnet. Skruene kan ha mistet taket i døren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Sprukket glass anbefales skiftet.
-Harde tettelister bør utbedres.
-Jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdører er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Det utelukkes ikke behov for utskiftinger. Vinduer og balkongdører er av en alder/utførelse hvor det kan være hensiktsmessig med utskiftinger, sett fra et energiøkonomisk perspektiv.
-Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduet.
-Smøring av mekanismer i vinduer er påregnelig.
-Justering av innerdører som tar i karm og generelt vedlikehold på innerdører er påregnelig.
-Hengsel på vaskeromsdør må utbedres, da døren kan falle av karmen.



Fuktmerker i ubehandlet karm.

6.8 Vinduer og dører: Hovedytterdør

Beskrivelse	
-Malt hovedytterdør med 3-lags glass. Innenfor denne er det en finérdør med enkelt glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Hovedytterdør (den ytterste) er datert 2015, men opplyst montert i 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**
-Det er ikke registrert unormale forhold ved hovedytterdøren.	

6.9 Yttervegger



Oversikt oppunder kledning.

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader har stående og liggende bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Tilbygget ble oppført i 1984.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

-Ved stikkprøver der det lot seg inspisere, ble det påvist at musetetting/lekter bak kledning begrenser luftingen mellom veggkonstruksjon og kledningen.
-Det var til dels vanskelig å komme seg bort til kledningen enkelte steder, slik at kontrollen er noe begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
-Det anbefales en nærmere kontroll av eventuell lufteanordning/musetetting, da kontrollen ved befaringen ble noe begrenset.

6.10 Renner og nedløp



Oversiktsbilde.

Type	Metall

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

-Renner og nedløp er opplyst skiftet da taktekkingen ble lagt om i 2008.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

-Det ble registrert buling/deformasjon i 1 nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.
-1 nedløp mangler utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i fjellområdene i Midt-Norge, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.
-Manglende utkast bør etableres. Ukontrollert avrenning fra nedløpsrør kan medføre ekstra fuktbelastning mot grunnmuren.

6.11 Skorstein over tak

Inspisert fra	Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak **TG-IU**

Beslått pipe over taket.

-På grunn av snø og tildekt takstige er det valgt å ikke bevege seg ut på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
-En nærmere inspeksjon anbefales når taket er snøfritt.

6.12 Takkonstruksjon og loft



Rim i uinnredet loft over tilbygg.



Kaldloft over opprinnelig del.



Fuktmerke ved pipe.

Type takkonstruksjon	Saltak

-Konstruksjon over opprinnelig del oppført av takstoler/sperrebind.
-Konstruksjon over tilbygget er oppført av takstoler/sperrebind.
-Konstruksjon over vinterhage er oppført av sperretak. Ukjent om konstruksjonen er isolert.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft

-Konstruksjon over opprinnelig del har kaldloft med adkomstluke i kjøkken. Loftet er isolert med glassvatt over varme rom.
-Tilbygget har en loftsetasje som er delvis innredet. Mot varme rom er det isolert med mineralull. Ut på vestsiden er det et uinnredet loftsrom med adkomst fra gang. Ut mot øst er det vurdert et blindloft, da det ikke registreres noen adkomst. I uinnredet loft med adkomstmulighet er det lufteventiler i gavler, samt luftespalter ført inn i takkonstruksjon over oppholdsrommet. Det er skrå og flate himlinger i oppholdsrommet, hvor det kan være et møneloft over flat himling.

Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

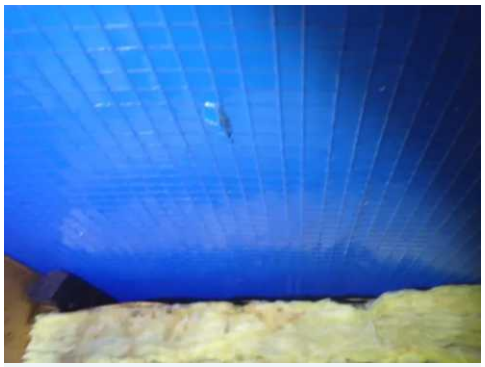
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	TG-2

-Det er ikke foretatt kontroll av utvendige takflater på grunn av snø.
-Det er ukjent om konstrukjson over vinterhage er isolert.
-Over flat himling i oppholdsrom på loft vurderes det et lite møneloft. Dette har ingen inspeksjonsmulighet ved befaringen.
-Det er tegn på utett dampsperre i overganger mot yttervegg i det uinnredede loftet i tilbygget. Her er det registrert riming ved befaringen.
-I konstruksjon mot kaldloft i opprinnelig del tyder det på å ikke være dampsperre. Ut fra byggeåret er ikke dette unormalt.
-Det blir registrert noe muselort på kaldloftet.
-Rundt pipa er det noen fuktmerker som kan komme fra gammelt av. Ved befaringen ble det ikke påvist noen skadelig fukt.
-Kaldloftet vurderes noe variabelt isolert. Isolasjonstykkelsen vurderes å være iht. anbefalingen ved byggeåret.
-Det blir ikke registrert noen lufteanordning inn til kaldloftet i opprinnelig del. Det er heller ikke registrert symptomer på at dette har medført skader.
-Med bakgrunn i utvendig inspeksjon er det usikkert om blindloft over tilbygget er tilstrekkelig luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-En ny kontroll av taket anbefales når det er snøfritt.
-Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjon over vinterhage med tanke på isolering og eventuell dampsperre. Isolerte konstruksjoner må være tilstrekkelig tette og ha god lufting for å unngå risiko for fuktskader.
-Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Mulighet for tilstrekkelig kontroll er viktig for å påvise/forebygge eventuelle skader. Derfor anbefales det å lage adkomst til loftsrom som mangler dette.
-Utett dampsperre i overganger på tilbygget må utbedres. Nærmere undersøkelser av omfang anbefales. Utett dampsperre kan føre til skader over tid.
-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang, da det er vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil av undertegnede. Tiltak vurderes deretter.
-Det anbefales en nærmere undersøkelse av utvendig pipebeslag/takgjennomføring for å eventuelt avkrefte eller bekrefte om det er utettheter ved pipa.
-En etterisolering av kaldloftet over opprinnelig del er påregnelig. Før en vurderer etterisolering må man i de fleste tilfeller etablere dampsperre mot kald sone, samt sørge for god ventilering av loftet. Manglende dampsperre og lufteanordning kan føre til fuktskader i konstruksjonen ved endringer i bruken av boligen.
-Nærmere undersøkelser anbefales med tanke på eventuell lufting av blindloft. Dårlig lufting kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

6.13 Taktekking



Hull i undertak i tilbygg.



Fuktmåling ved pipe viser tørt trevirke.

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Metallplater

Taket er tekket med granulerte stålplater. Opprinnelig del har et bordtak, og ukjent utførelse over dette. Tilbygget har forenklet undertak med armert duk. Over vinterhage er det ukjent type undertak. Taket er snødekt og kun vurdert ut fra alder og eventuelle synlige forhold på loft.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

-Yttertekking av stålplater ble montert på eksisterende underlag i 2008, iht. fremlagt dokumentasjon.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

-Taktekkingen er snødekt og kontrollen blir begrenset.
-Synlig undertak av armert duk i tilbygg har noen hull.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertaket.
-Rundt pipa er det fra innvendig side registrert noen fuktmerker som kan komme fra gammelt av. Ved befaringen ble det ikke påvist noen skadelig fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør foretas nærmere undersøkelser og vurdering av taktekking og medhørende beslag/overganger på taket når det er snøfritt, gjerne med hjelp av en fagkyndig.
-Omfang av skader i undertak bør undersøkes nærmere, og deretter utbedres.
-Med alderen vil undertaket ha økt risiko for skader og lekkasjer. Undersøk overflater jevnlig. Hensikten med undertak er dels å fange opp og lede bort nedbør som trenger inn under tekningen, dels å lede bort kondensvann som danner seg under tekkingen, slik at vann ikke kan komme inn i de underliggende konstruksjonene.
-Det anbefales en nærmere undersøkelse av utvendig pipebeslag/takgjennomføring for å eventuelt avkrefte eller bekrefte om det er utettheter ved pipa.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn, Betongdekke

Kjellergulv er ikke hensyntatt vedrørende eventuelle skjevheter. Arealene er i hovedsak brukt til lagring og bilhold.
Kjellergulv og etasjeskiller i 1. etasje i opprinnelig del er av støpt betong. Det kan være trekonstruksjon over betongen i 1. etasje. Etasjeskiller over krypkjeller og loft i tilbygget er av trebjelkelag.

-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og hall i 1. etasje, samt i oppholdsrom på loft uten å påvise måleavvik opp mot NS 3600.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

-Det er ikke registrert måleavvik ved kontroll opp mot NS 3600, men det er enkelte mindre skjevheter i gulvene i boligen. Ikke unormalt med alderen. Målinger viser at det er oppunder 15 mm total høydeforskjell i hallen, og mindre vesentlige forskjeller i rom for øvrig.

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Sprekk i pipe, kjeller.

Type pipe	Tegl

Boligen har teglpipe. Sotluke er plassert i kjellerbod.

Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn

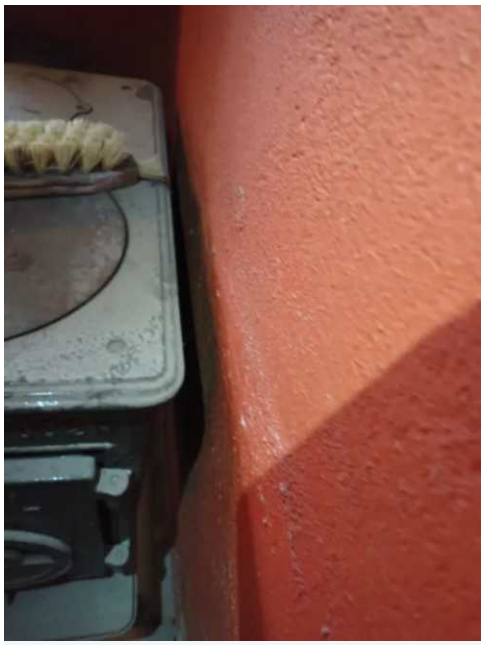
-Det er tilkoblet vedovn i kjellerbod og i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei



Sotluke.



Vedovn nære ubrennbar vegg.



Sprekk i pipe, 1. etasje.

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen TG-2

-Det er sprekker/riss i pipemur i kjellerbod og i stue.
-Vedovn i kjeller er plassert for nært ubrennbart materiale.
-Eldre teglpiper som dette har ofte behov for rehabilitering.
-Foran vedovn i kjeller er det løse steiner på gulv som bør settes fast eller fjernes. Dette er kun til informasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Sprekker/riss i pipemur anbefales utbedret.
-Plassering mot ubrennbare materialer bør være minimum 100 mm fra eldre vedovner. Malingen på muren kan avgi skadelige gasser ved oppvarming.
-Det kan være hensiktsmessig med piperehabilitering på grunn av alder. Dette er kun en anbefaling.

6.16 Kjøkken



Skade i benkeplate.



Skade i sokkel.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat, samt oppvaskbenkbeslag med nedfelt kum i stål. Over benk er det laminatplater og fliser på vegg. Det er integrert platetopp, stekeovn og mikroovn, samt opplegg for vaskemaskin og plass til kjøleskap.

-Det er svellemerker på sokkellist i underkant av kjøleskap, samt tegn på svelling i kant på 2 korte deler av sokkellisten.
-Det er svimerker/slitasje i benkeplate som er godt synlig ved vask.
-Gulvet er dels slitt i overflaten.
-Kjøkkenbatteriet kan ha slitasje. Vannet stenges ikke med en gang man stenger kranen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Innredningen fungerer med dagens tilstand. For å få TG 1 må overflater og innredning utbedres tilfredsstillende.
-Det anbefales nærmere undersøkelse av kjøkkenbatteriet med tanke på eventuell slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

-Det er registrert normal funksjon.

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Bolig:
-Det tas utgangspunkt i at fremlagte tegninger er fra byggeåret, da det ikke er noen synlig dato på disse.
-Det foreligger ingen tegninger av tilbygget fra 1984 eller vinterhagen i fremlagte dokumenter. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret for nærmere vurdering av lovlighet.
-Ved kontroll av fremlagte tegninger er det registrert flere avvik på fasader på opprinnelig del med tanke på plassering/utforming/antall av vinduer og dører.
-1. etasje og deler av kjeller mangler navn på rommene, slik at kontrollen blir begrenset. Det er noen endringer i romløsning i begge etasjer, men usikkert hva opprinnelig bruk av enkelte av disse rommene var. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret for nærmere vurdering. Eventuelle bruksendringer må omsøkes.
-Garasjen kan være etablert etter opprinnelig byggeår. Garasjeåpningen foreligger ikke på tegninger.

Uthus 1 og 2:
-Det foreligger ingen tegninger av bygningene. Videre vurdering av lovlighet er ikke foretatt.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998, men med bakgrunn i påviste endringer/manglende tegningsgrunnlag kan det være behov for å omsøke endringer og ny brukstillatelse. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret for nærmere vurdering.

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

-Loftsvinduet i tilbygget tilfredsstiller ikke dagens rømningskrav. Alternativ rømningsvei skal være etablert fra minimum annen hvert rom for varig opphold i etasjer uten direkte adkomst til bakken (dvs. rømning i tilstøtende som har rømningsvei og direkte adkomst fra gjeldende rom). Vindu som skal være rømningsvei må oppfylle disse minstemålene: Fri bredde på 50 cm. Fri høyde i åpningen på 60 cm. Summen av fri bredde og fri høyde må være minimum 150 cm.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

-Innvendige trapper mangler delvis håndløpere. Håndløper anbefales montert på begge sider av trapper for bedre sikkerhet ved bruk. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
-Loftstrapp har rekkverk lavere enn 90 cm. Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens og daværende krav. Dette vil si minimum 90 cm. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet.
-Åpninger i rekkverk på loftstrapp er større enn 10 cm. Åpninger i rekkverk anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

-Rekkverket på veranda ut fra soverom måles til 91 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. Det er ikke krav om å forhøye rekkverket opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm. For lavt rekkverk gir redusert personsikkerhet.
-Utvendig trapp ved inngangsparti har åpninger større enn 10 cm i rekkverk og trinn. Åpninger i anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.
-Utvendig trapp ved vinterhage mangler håndløper. Håndløper anbefales montert på begge sider av trappen for bedre sikkerhet ved bruk. Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
-Utvendig trapp ved vinterhage mangler rekkverk. Det er krav om rekkverk der hvor det er mer enn 50 cm ned til bakkenivå. Av hensyn til personsikkerhet anbefales det å etablere rekkverk i samsvar med gjeldende sikkerhetsnivå. Manglende rekkverk gir redusert personsikkerhet og øker risikoen for fall.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler

-Røykvarsler er kun registrert i 1. etasje. Det blir ikke registrert røykvarsler i kjeller og på loft. 6 kg brannslukkingsapparat er etablert.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja

-Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år gammelt og bør skiftes.

Er det krav til snøfanger?	Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

-Det er påvist takstige i lakkert stål. Den er ikke videre undersøkt på grunn av snø.

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Åppn vindu

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Toalettrom med flis på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Utstyrt med servant, wc og naturlig avtrekk.

-Rommet har kun naturlig avtrekk med åpningsvindu, og ingen tilluft..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Mekanisk avtrekk og tilluft (f. eks. spalte ved dør) bør etableres for bedre ventilering.

6.19 Trapp: Kjellertrapp



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Kjellertrapp er en lukket tretrapp. Det er delvis etablert håndløper på 1 side.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

-Se HMS/lovlighet for vurderinger rundt sikkerhetsforhold.
-Trapptrinnene er dels slitt.
-Inntrinnene vurderes korte iht. dagens standard for god gangkomfort.
-Det er litt slark på håndløper.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-En bør vurdere utbedringer av slitte trinn.
-For å få en trapp som tilfredsstiller dagens standarder kan det være nødvendig med ny trapp. Dette er en vurderingssak ut fra behov.
-Håndløperen bør festes bedre.

6.20 Trapp: Loftstrapp



Oversiktsbilde.



Vegg under trapp.

Beskrivelse

Opp til loft er det en lukket tretrapp. Rekkverk er av tre. Håndløper er montert på 1 side.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

-Se HMS/lovlighet for vurderinger rundt sikkerhetsforhold.
-Det er laget en vegg/stolpe under toppen av trappen, ned til gulvet. Denne er ikke festet i gulvet. Ukjent om denne har bærende funksjon for trappen.
-Inntrinnene vurderes korte iht. dagens standard for god gangkomfort.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser anbefales. Om vegg/stolpe har bærende funksjon, må det sørges for at denne forankres på tilfredsstillende vis i gulvet, for å eliminere risiko for svikt i konstruksjonen.
-For å få en trapp som tilfredsstiller dagens standarder kan det være nødvendig med ny trapp. Dette er en vurderingssak ut fra behov.

6.21 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Synlige rør er av støpejern og plast. Det er stakepunkt på kloakkstammer i kjeller. Det er offentlig avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

-Det vurderes at avløpsrør i hovedsak er fra respektive byggeår på opprinnelig del og tilbygg. Mulig at det er foretatt mindre utskiftinger som vedlikehold.

Avløpsrør i krypkjeller.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

-Avløpsrør i krypkjeller er isolert. Isolasjonen dekker ikke godt rundt hele røret.
-Det er opplyst om dårlig avrenning i sluk/tilbakeslag i vaskerommet.
-Slukrist i kjellerbod satt fast og det er ikke foretatt kontroll av dette. Sluket i garasjen vurderes å være tett, ut fra synlig befaring.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-En utbedring av isolasjon på avløpsrør i krypkjeller anbefales. Ukjent om det har frosset her tidligere, men eventuell frost kan medføre skader på røret.
-Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
-Tidspunkt for utskiftning av deler av anlegget nærmer seg. I hovedsak tiltenkes dette støpejernsanlegget.

6.22 Vannledninger



Irr på rør i servantskap.



Utilstrekkelig isolasjon på rør.

Type anlegg	Kobber

Det er delvis isolerte kobberrør. Stoppekran er plassert i kjellerbod. Boligen har offentlig vannforsyning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

-Det vurderes at vannrør i hovedsak er fra respektive byggeår på opprinnelig del og tilbygg. Mulig at det er foretatt mindre utskiftinger som vedlikehold.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

-Kalde rom kan være frostutsatte. Deler av vannrør er ikke tilstrekkelig isolert.
-På kobberrør i servantskapet på badet registreres en del irring/misfarging. Det er ikke registrert aktiv lekkasje ved befaringen.
-Kranen i vaskerommet har svakt trykk ved funksjonstest. Anlegget for øvrig vurderes å ha normalt trykk.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Vannrør må isoleres tilstrekkelig i kalde rom. Frost kan føre til skader og lekkasjer.
-Det anbefales å få undersøkt rør med irring/misfarging nærmere som et forebyggende tiltak.
-En nærmere undersøkelse av kranen i vaskerommet anbefales.
-Vær oppmerksom, da vannrørene har usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.
-Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I hovedsak tiltenkes dette den eldste delen av anlegget.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i hallen. Delvis skjult anlegg.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja

-2016: Installert i gang i kjeller. 2 stikk og bryter. Ny utelampe i kjeller. Skiftet jordfeilbryter på kurs til gangen. Samsvarserklæring er datert 20-04-2016.
-2013: Nytt sikringsskap. Kun faktura som dokumentasjon.
-2017: Installert automatisk strømmåler. Samsvarserklæring er datert 19-05-2017.
-2019: Utbedringer etter tilsyn. Ukjent hva som er utført, og hva avvikene var. Samsvarserklæring er datert 30-01-2019.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja

-Det mangler delvis dokumentasjon på anlegget. Utover informasjon i fremlagte dokumenter er det ukjent hvilket annet arbeid som er utført i boligen.

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

-Det er registrert at fryseren er koblet til med skjøteledning. En bør ikke bruke skjøteledninger på utstyr som har effekt over 1000 watt.
-Det er til dels et eldre anlegg uten dokumentasjon i boligen. Feil kan ikke utelukkes.
-Jordledning mangler innfesting i garasje. Det er ingen berøringsfare ved denne.
-Boligen selges som dødsbo. Spørsmål til eier er derfor ikke besvart.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

-Med tanke på at det har vært behov for bruk av skjøteledning på anlegget, kan utvidelser være påregnelig.
-Det elektriske anlegget er fra av eldre dato, og har delvis utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.
-En innfesting av jordkabel er påregnelig.

6.24 Varmtvannsbereder



Misfarging ved trykkventil.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002 iht. påskrift med tusj.

Størrelse

Ca. 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder på ca. 200 liter plassert i den minste kjellerboden.

-Bereder er plassert i rom uten sluk.
-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
-Det registreres sverting på overflaten ved trykkventilen av ukjent årsak.
-Det er litt irr/kalking ved trykkventilen, men ingen aktiv lekkasje.
-Deksel ved blandeventil har sprukket, og vurderes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Bereder er plassert i rom uten sluk og har ingen annen lekkasjesikring. Ved en lekkasje er sluk i garasje nærmeste avløp, og dette vurderes å kunne være tett ved befaringen. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved berederen.
-Nærmere undersøkelser anbefales med tanke på sverting og irr/kalking ved trykkventil. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det utelukkes ikke behov for utskifting.

6.25 Ventilasjon

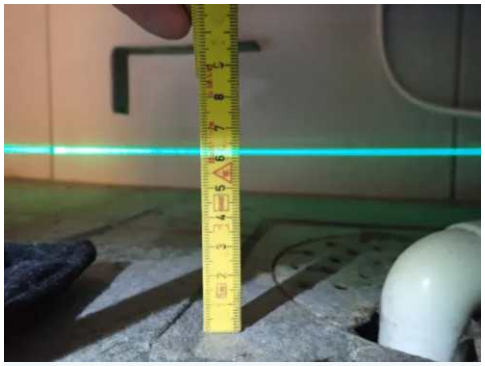
Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Rom for varig opphold har naturlig ventilering med ventiler i vegger og spalteventiler i vindu.

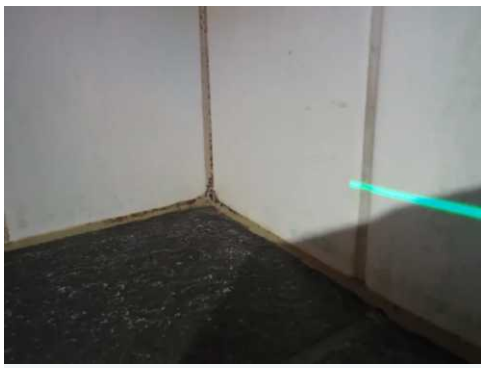
Oppsummering av ventilasjon TG-1

-Det mangler klaff på 1 ventil i gang i kjeller. Ingen unormale forhold er registrert utover dette.

6.26 Våtrom: Bad



Viser at høydeforskjell fra topp sluk til topp tettesjikt under flis ved dør er ca. 10-12 mm. Referansenivå = 50 mm.



Svertesopp i fuger.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppgradert i ca. 2006. Det vurderes at membran ble oppgradert, sammen med nye fliser og innredning. Usikkert om sluk ble skiftet ved oppgraderingen.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oversiktsbilde.



Sluk 1.



Sluk 2.



Riss i fuger.

Oppsummering av overflater **TG-2**

-Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall til 2 sluk i rommet. Lokale fallforhold måles til ca. 10-12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 10 mm, og tas med utgangspunkt i underkant av flislaget som følge av at det ikke er noe synlig tettesjikt over gulvet ved dør.
-Det er tendens på et lite motfall på ca. 5 mm mellom baderomsdør og sluk ved badekaret.
-Det er svertesopp i silikonfuger i dusjsonen.
-På gulv i dusjsonen er det registrert noen riss i flisfuger.
-Det er påvist avvik mot dagens krav: Vindu og dør er plassert i våtsone og har materialer som ikke tåler vann. Preakseptert ytelse i dagens forskrift (TEK 17 § 13-15 pkt. 4): Vegg i våtrom som regelmessig kan bli utsatt for vannsøl, må være vanntett. Dette gjelder alle veggflater som er definert som våtsone i figur 1 (se bilde). Der plassering av vindu eller dør i våtsonen ikke er til å unngå, er det nødvendig med spesielle tiltak mot fuktskader".

Anbefalte tiltak overflater

-Avviket i fallforhold/høydeforskjell til sluk kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av rommet, og det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot lekkasjevann. Det gjøres oppmerksom på at lekkasjevann kan renne i limlaget under fliser. Overflater bør observeres jevnlig.
-Misfargede fuger anbefales utbedret. Svertesoppen er ikke farlig, men den kan virke skjemmende.
-Slike riss i flisfuger kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
-Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen. For å lukke avviket må det fremvises tilstrekkelig dokumentasjon på riktig utførelse av membran mot vinduåpning. Det anbefales at det tas i bruk et lukket dusjkabinett for å spare vinduet for fritt vann. Foreta jevnlig kontroll av overflater. Vindu og karmlister ved badekaret anbefales behandlet med oljemaling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Rommet har 2 plastsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

-Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Membranen er smurt over toppen av klemringen.
-Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
-Usikker alder på sluk. Det utelukkes ikke at 1 eller begge sluk har nådd en alder med usikker restlevetid.



Fuktmåling viser at det er tørt i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det bør vurderes om lokal utbedring er mulig. Usikker løsning av membran ved klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig for å sørge for god avrenning. Utettheter ved membran i sluk kan føre til at vann trekker inn på undersiden. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid. Vær oppmerksom på denne risikoen.
-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
-Vær oppmerksom. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i innredning, badekar, innfellbare dusjdører og klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

-Det er noe krakelering/riss i servanttoppen.
-Gummilist på 1 dusjdør er løsnet/slitt.
-Det er tendens på svelling i bunn av sidefront på servantskapet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
-Gummilist anbefales utbedret.
-Skapet fungerer med påviste skader, men for å oppnå TG 1 må innredningen skiftes. Forsøk med lokale utbedringer for å hindre utvikling av dagens skader.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er spalteventil i vindu som tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

-Det er spalteventil i vindu som tilluft, men den er plassert for nære vinduet til at det blir optimal funksjon.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftutskifting og økt risiko for skadeutvikling. En bør vurdere spalte ved dørterskel e.l.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Vaskerom



Utett overgang belegg/sluk.



Utett overgang belegg/tapet.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Vaskerom som fremstår å være fra 1970-tallet, med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Malt overflate i himling. Det er sluk av støpejern. Av utstyr er det servant i innredning og opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig avtrekk.

-Det er registrert utettheter i overganger mellom belegg og tapet, samt utett overgang i sluket.
-Skjulte skader kan være sannsynlig, med tanke på at det er opplyst om tilbakeslag i sluket.
-Hulltaking er ikke foretatt på grunn av allerede påviste avvik med risiko for skader i skjulte konstruksjoner. Åpninger må derfor foretas.
-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.

Anbefalte tiltak

-Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
-Sjablongmessig estimat er satt for renovering av et våtrom iht. dagens forskriftskrav og av denne størrelsen fra bunnen av. Avvik kan forekomme ved innhenting av pristilbud. Valg av overflater vil kunne påvirke kostnaden.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.28 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, teppe, betong, fliser og belegg. Veggene har malt mur, trepanel, malte plater, panelplater, tapet. Himlinger har trepanel, malt betong og takess.

Oppsummering **TG-2**

-Overflater har stedvis slitasjegrad utover forventbar standard i en bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må påregnes noe oppussing i boligen.

6.29 Utvendig trapp ved inngangsparti



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Ved inngangspartiet er det en strekkmetalltrapp. Det er repos av strekkmetall og skifer. Rekkverk er i jern og malt tre. Håndløper er etablert på begge sider.

Oppsummering **TG-2**

-Se HMS/lovlighet for vurderinger rundt sikkerhetsforhold.
-Det er skjevheter i repos av strekkmetall.
-Det er tegn på bom (løsnet mot underlaget) i skifer, samt noe riss i fuger. Frostspreng kan være en mulig årsak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Skjevheter bør utbedres. Skjevheter kan føre til skader på konstruksjonen over tid.
-Bom/riss i skifer anbefales utbedret.

6.30 Utvendig trapp ved vinterhage



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Det er trapp i impregnert tre ved vinterhagen.

Oppsummering **TG-2**

-Se HMS/lovlighet for vurderinger rundt sikkerhetsforhold.

-Overflater har høy slitajegrad. Trappen er snødekt, slik at kontrollen blir begrenset.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det kan være behov for oppgraderinger eller utskifting med tanke på slitasjegrad. Foreta en nærmere vurdering når trappen er snøfri.

6.31 Uthus 1, byggemåte



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasj, med veggkonstruksjon av bindingsverk direkte på bakken. Fasader er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Det er vinduså pning, men ingen vindu.

6.32 Uthus 2, byggemåte



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje over impregnerte sviller av tre på bakken. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med liggende panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er oppført en platting ved uthuset.

6.33 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Vadkroken 7, 2660 DOMBÅS**	
Dato for energimerking **26.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-263679**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7522207**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **40**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **176,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **165,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **292,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **375,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **61 910 kWh**

Vadkroken 7, 2660 DOMBÅS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vadkroken 7, 2660 DOMBÅS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vadkroken 7

Nabolaget Dombås - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Dovre barneskole (1-7 kl.) 156 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Dovre ungdomsskole (8-10 kl.) 64 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Handverksskolen - Senter for bygde... 15 elever, 1 klasse	14 min 14 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	41 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dombås	11 min
Dombås	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dombås kino Linje 144, 235	4 min 0.4 km
Dombås stasjon Linje F6, RE10, R65	16 min 1.4 km

BARNEHAGER

Dombås barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dombås	10 min
Coop Extra Dombås	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Dombås Senter	10 min
Apotek 1 Dombås	11 min
Dombås Vinmonopol	11 min

SPORT

Dombåshallen	8 min
Dombås skole ballbinge	8 min

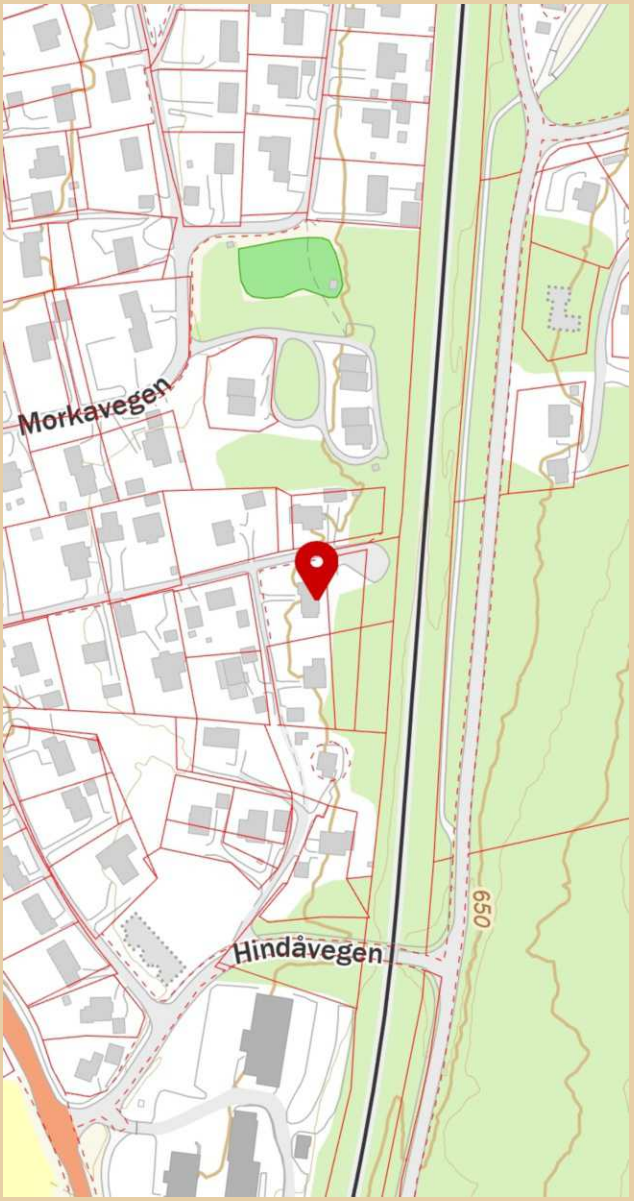
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Vadkroken 7

Nabolaget Dombås - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Dovre barneskole (1-7 kl.) 156 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Dovre ungdomsskole (8-10 kl.) 64 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Handverksskolen - Senter for bygde... 15 elever, 1 klasse	14 min 14 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	41 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dombås	11 min
Dombås	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dombås kino Linje 144, 235	4 min 0.4 km
Dombås stasjon Linje F6, RE10, R65	16 min 1.4 km

BARNEHAGER

Dombås barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dombås	10 min
Coop Extra Dombås	11 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Dombås Senter	10 min
Apotek 1 Dombås	11 min
Dombås Vinmonopol	11 min

SPORT

Dombåshallen	8 min
Dombås skole ballbinge	8 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

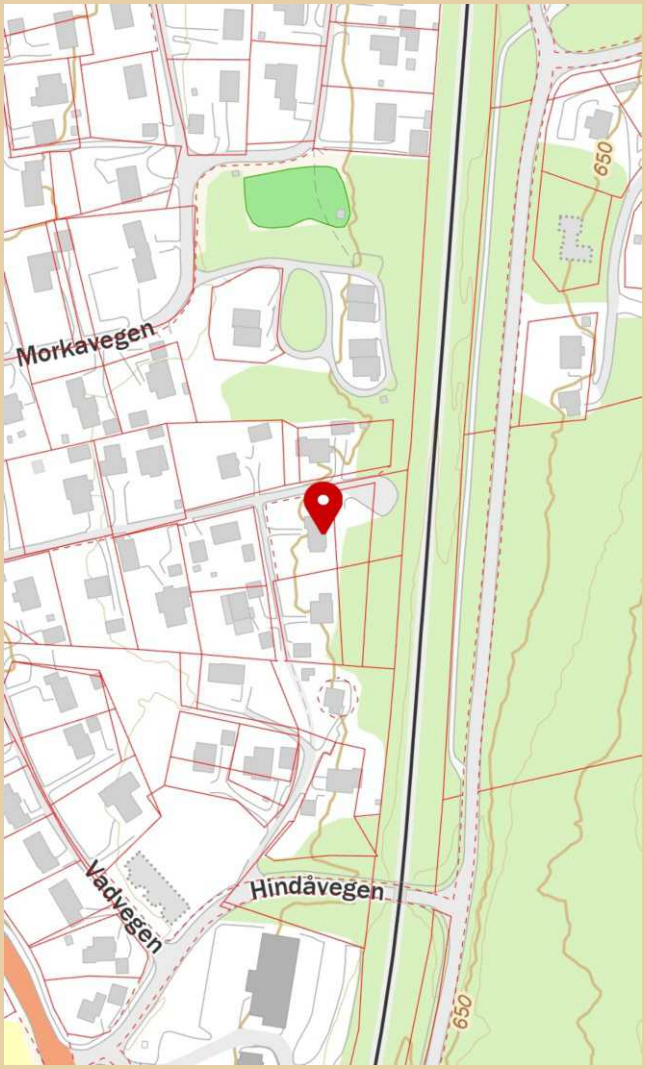
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Vadkroken 7

Nabolaget Dombås - vurdert av 14 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Dovre barneskole (1-7 kl.) 156 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Dovre ungdomsskole (8-10 kl.) 64 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Handverksskolen - Senter for bygdek... 15 elever, 1 klasse	14 min 14 km
Nord-Gudbrandsdal vgs. avd. Otta	41 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dombås	11 min
Dombås	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dombås kino Linje 144, 235	4 min 0.4 km
Dombås stasjon Linje F6, RE10, R65	16 min 1.4 km

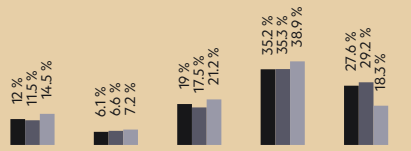
BARNEHAGER

Dombås barnehage (1-5 år) 64 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dombås	10 min
Coop Extra Dombås	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Dombås	1 239	631
Dovre kommune	2 498	1 381
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 79/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Dombåshallen	8 min
Dombås skole ballbinge	8 min

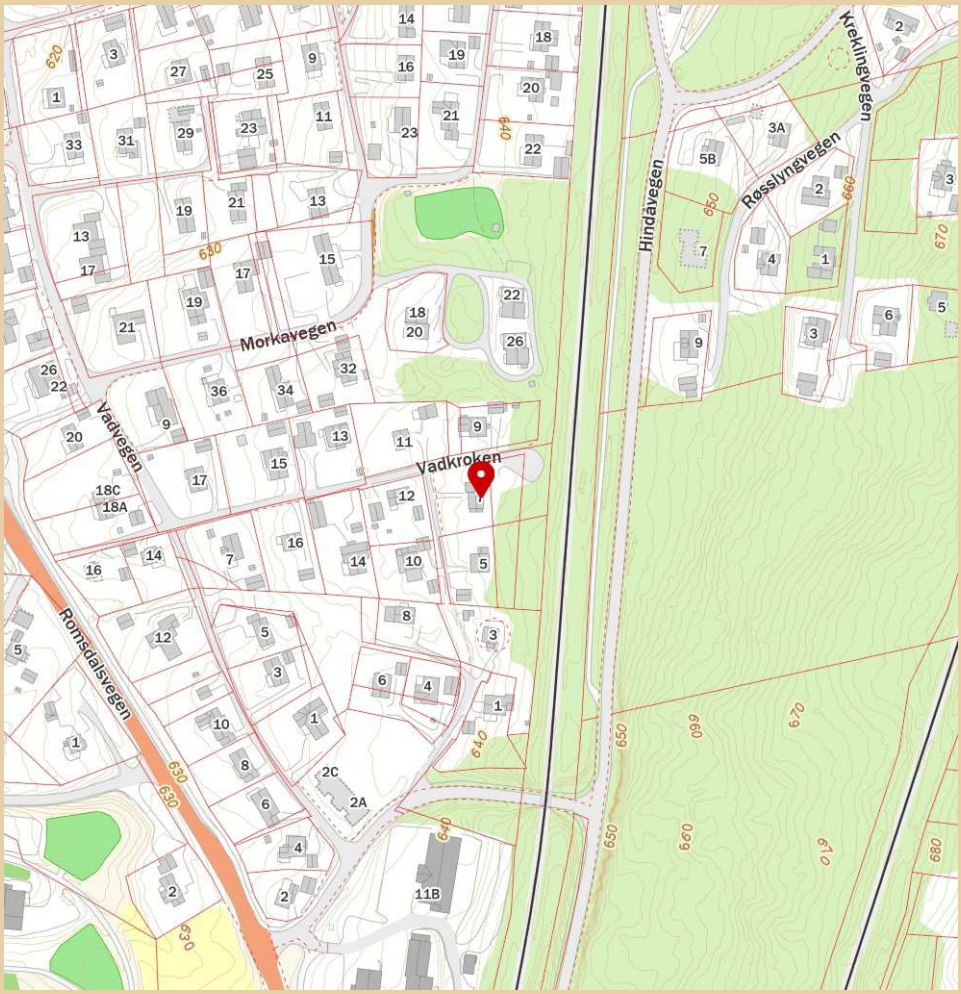
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

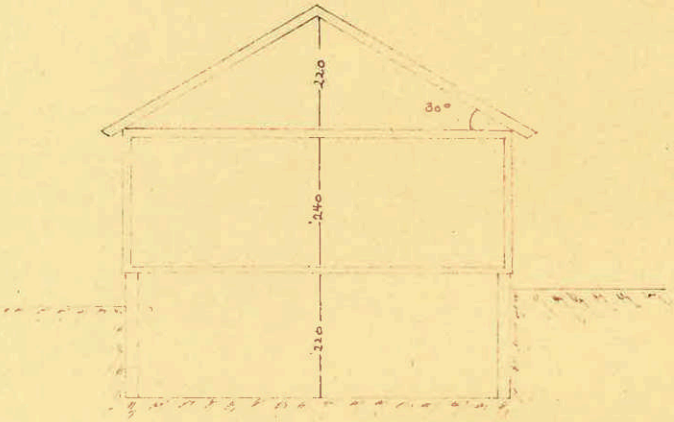
Støynivået
Lite støynivå 90/100

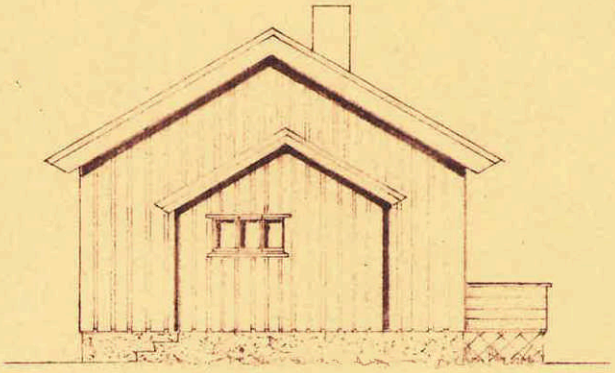
—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

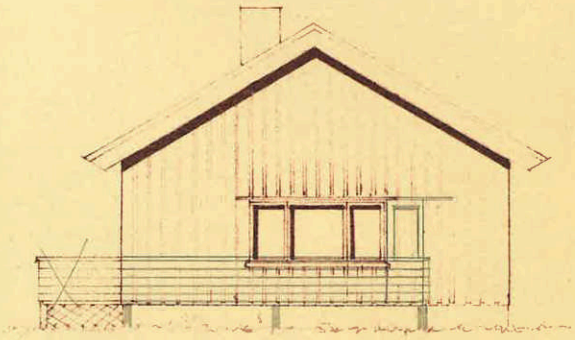


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

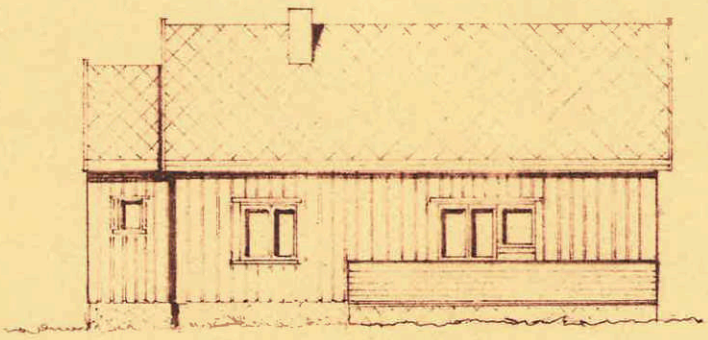




MOT NORD

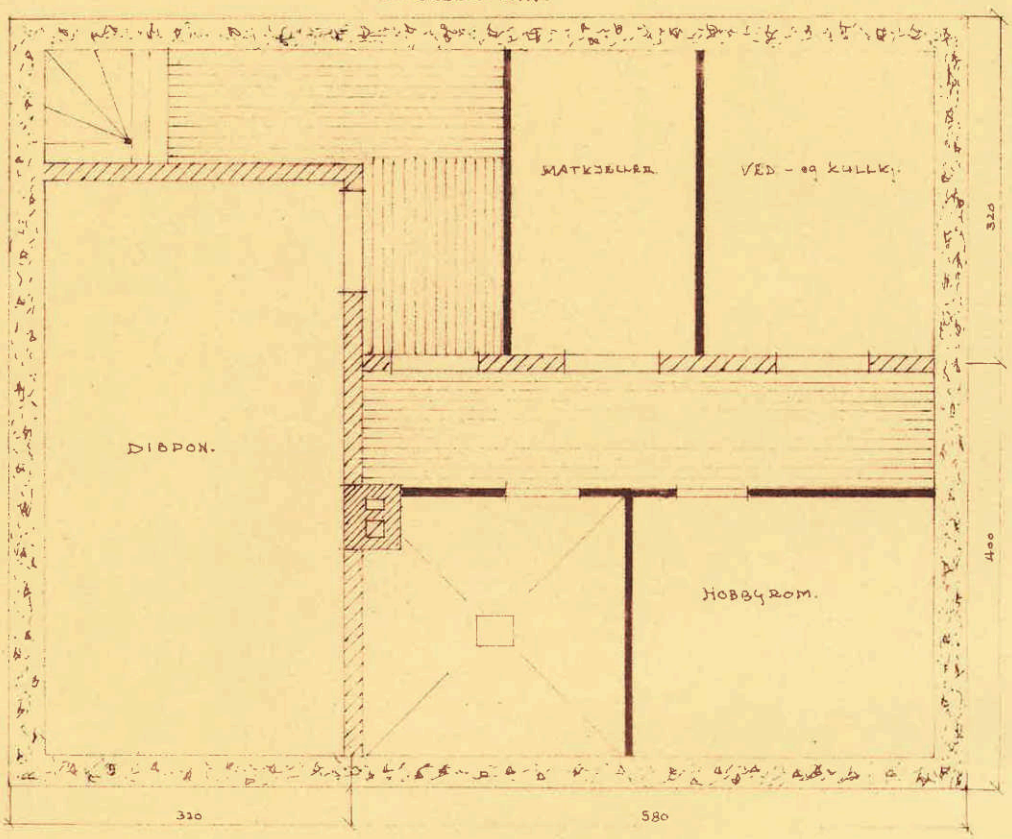


MOT SYD

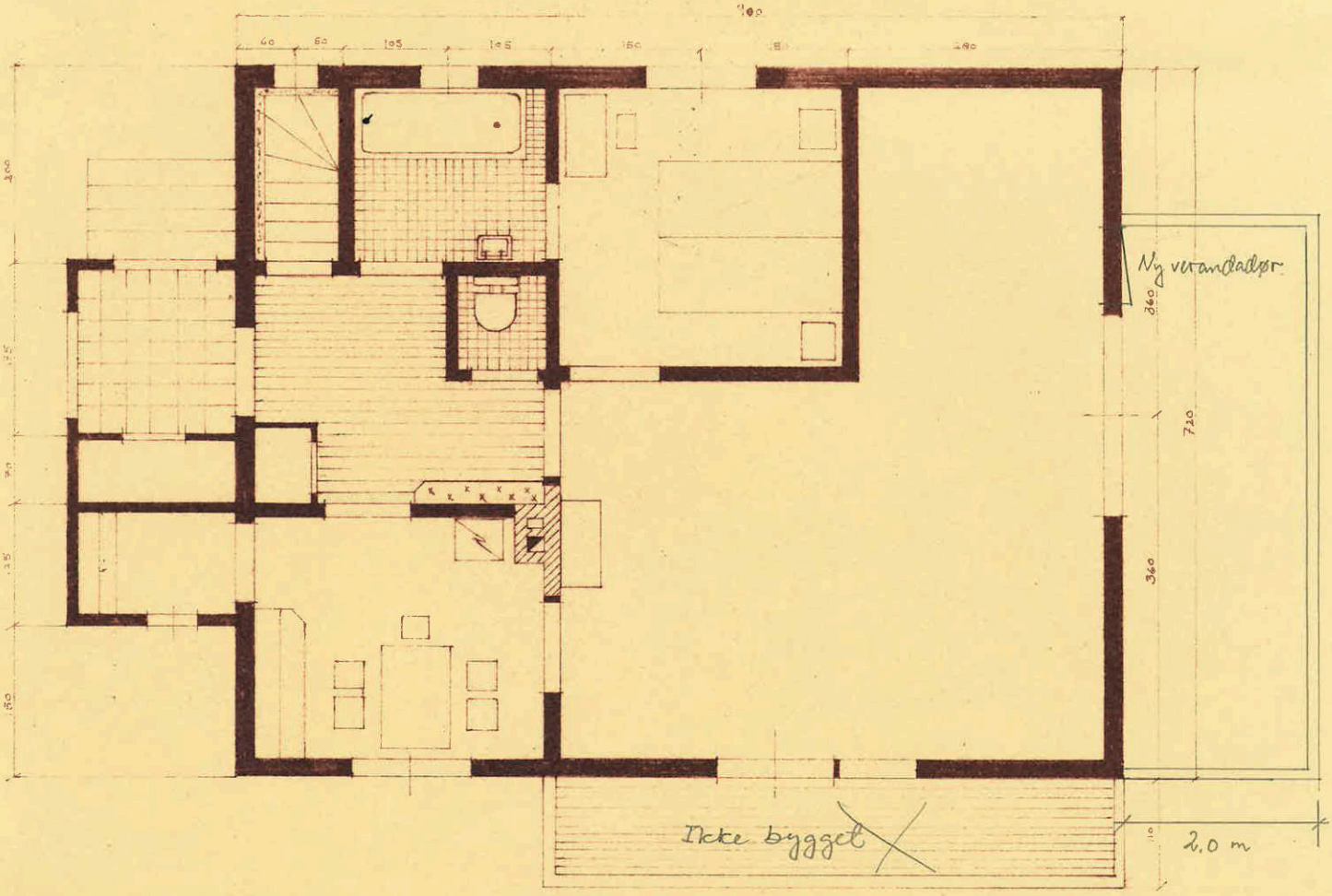


MOT VEST

KJELLERPLAN.



1. ETASJE.



Krediteringer/Rettelser (0) | Fakturerte gebyr (86)

Kjøring	Vare	Varenavn	Grunnlag	Enhet	Pris(u/mva)	Pris(m/mva)	Andel	Korr. %	Geb. fra/lev.	Geb. til	Beløp (u/mva)	Beløp (m/mva)	Årsbeløp (m/mva)	Merkr
Februar	1130	Eiendomsskatt bolig	475200	o/oo	3,70	3,70	1/1	0	01.02.2026		146,50	146,50	1 758,00	☐
Februar	1318	Restavf. Dunk 140 L	1	stk	3 672,00	4 590,00	1/1	0	01.02.2026		306,00	382,50	4 590,00	☐
Februar	1401	Feiegebyr 1 Pipe	1	Pipe	766,00	766,00	1/1	0	01.02.2026		63,83	63,83	766,00	☐
Februar	1403	Tilsynsgebyr 1 Pipe	1	Pipe	504,00	504,00	1/1	0	01.02.2026		42,00	42,00	504,00	☐
Februar	1487	Målerleie 1"	1	stk	724,00	832,60	1/1	0	01.02.2026		60,33	69,38	832,60	☐
Februar	1516	Vann abonnement	1	stk	3 418,00	3 930,70	1/1	0	01.02.2026		284,83	327,55	3 930,70	☐
Februar	1518	Vann forskudd måler	99	m3	35,40	40,71	1/1	0	01.02.2026	31.12.2026	292,05	335,86	4 030,29	☐
Februar	1688	Kloakk abonnement	1	stk	4 975,00	5 721,25	1/1	0	01.02.2026		414,58	476,77	5 721,25	☐
Februar	1692	Kloakk forskudd måler	99	m3	50,70	58,31	1/1	0	01.02.2026	31.12.2026	418,28	481,02	5 772,20	☐
											kr 2 028,40	kr 2 325,41	kr 27 905,04	

fo | Melding | Kontakt | Kart | Sak | Filtilknytning

ambita

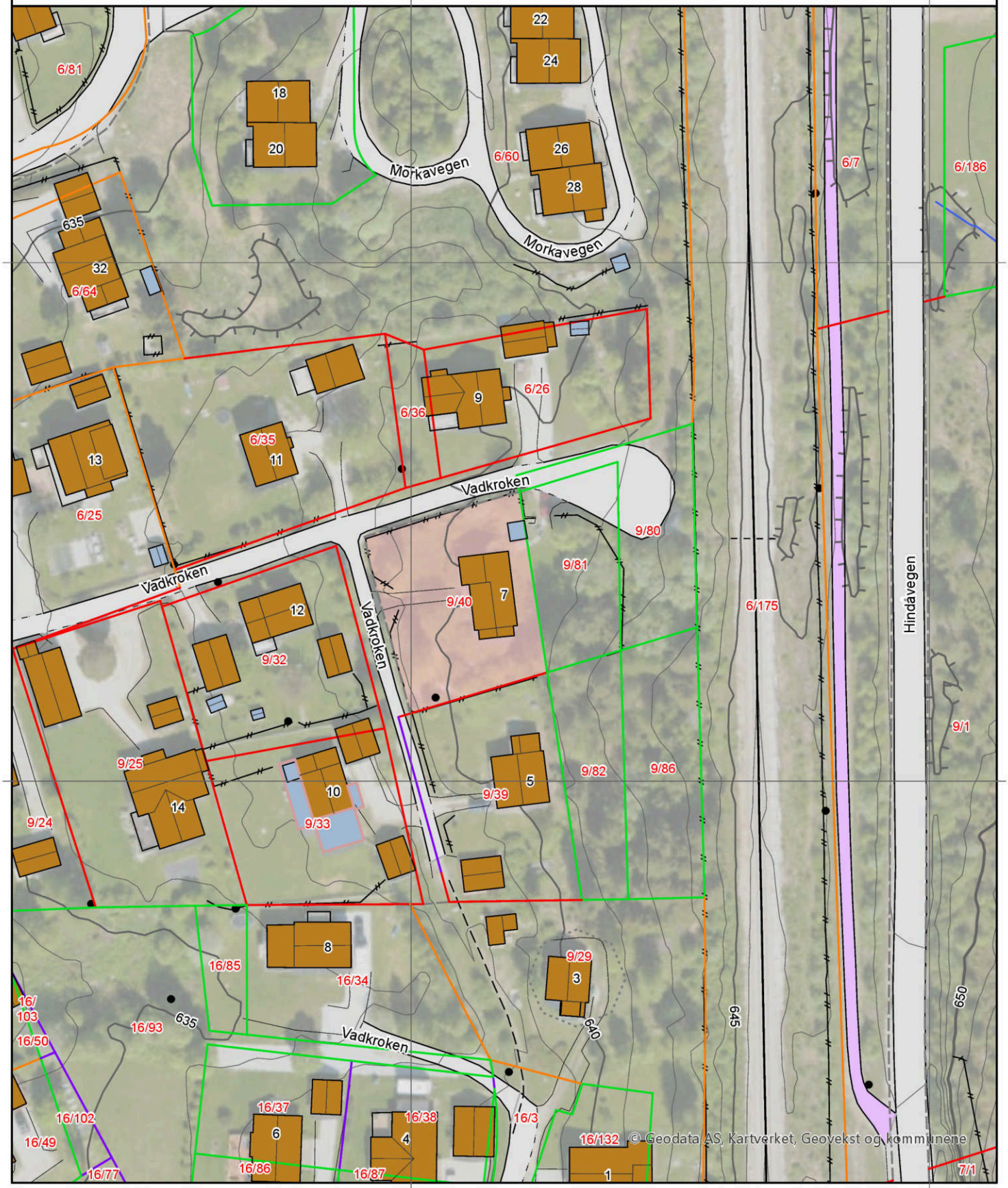
Kommune: 3431 Dovre
Eiendom: 3431/9/40/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

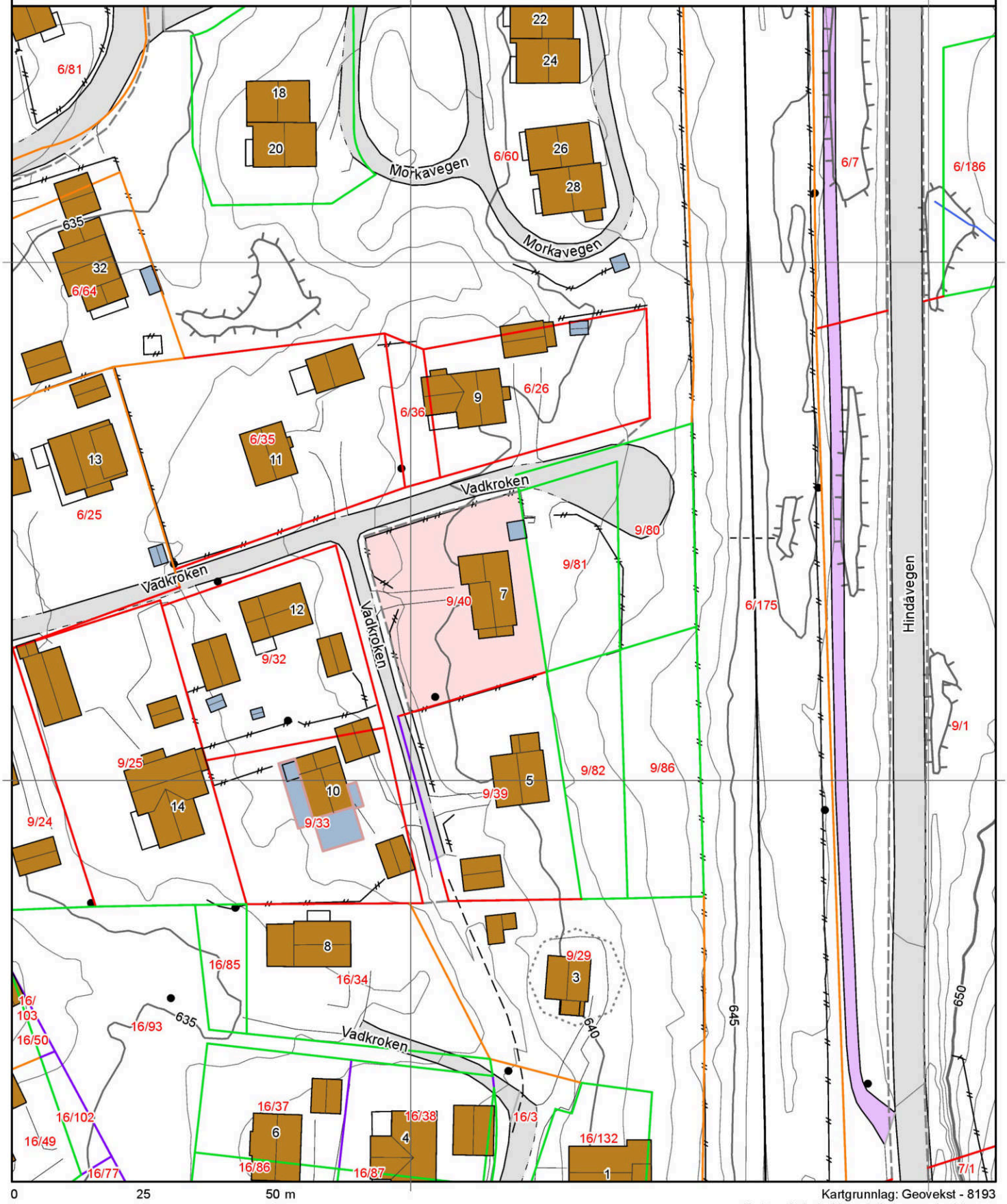
Kommune: 3431 Dovre
Eiendom: 3431/9/40/0/0

Eiendomsgrenser

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

N

Målestokk 1:1000
Dato: 11.2.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vadkroken 7, 2660 Dombås
Gnr. 9, Bnr. 40, Dovre kommune.

Oppdragsnummer:
325260008

Meglerforetak: PrivatMegleren Oppdal og omegn

Saksbehandler: Brede Skjelvik

Telefon / Mobil: 72 42 39 99 / 936 54 149

E-post: brede.skjelvik@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
