PRIVATMEGLEREN

LJOSHAUGVEGEN 15

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Ljoshaugvegen 15

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	13 min 1.2 km
Dovre ungdomsskole (8-10 kl.) 64 elever, 7 klasser	12 min 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, Norway	7 min
Dombås	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dombås skyssterminal Linje 144, VY148, 235, VY710	7 min 0.6 km
Dombås stasjon Linje F6, RE10, R65	11 min 1 km

BARNEHAGER

Dombås barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dombås	7 min
Coop Extra Dombås	7 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	7 min
Apotek 1 Dombås	6 min
Dombås Vinmonopol	6 min

SPORT

Dombås Fotballhall	10 min
Dombås skole ballbinge	12 min

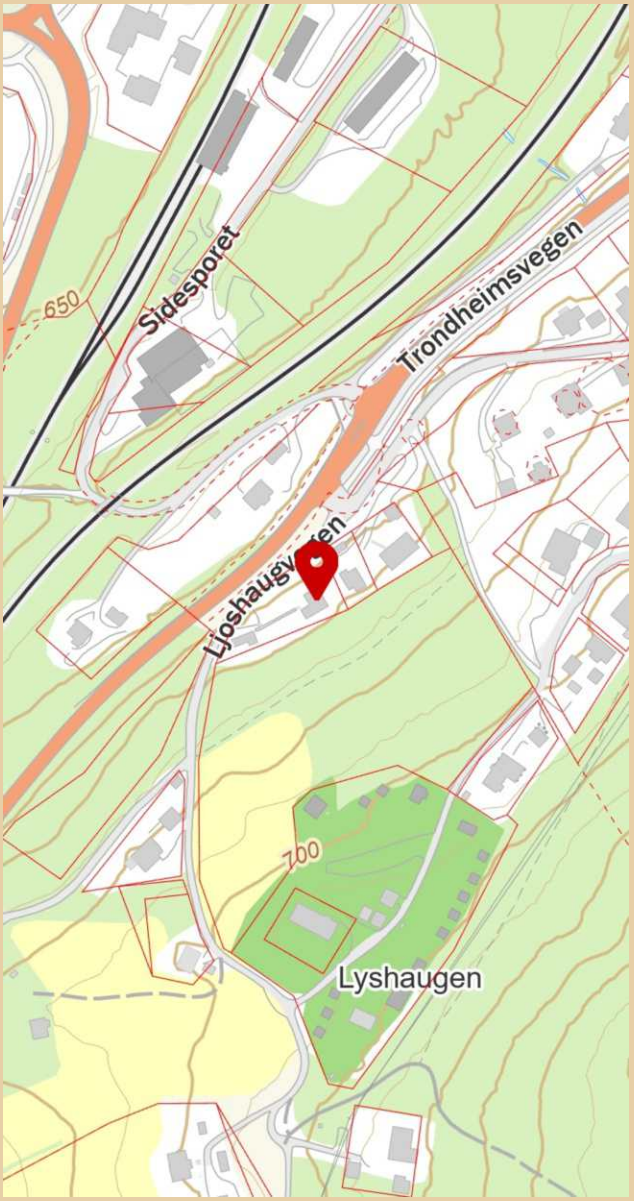
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

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

Ljoshaugvegen 15

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	13 min 1.2 km
Dovre ungdomsskole (8-10 kl.) 64 elever, 7 klasser	12 min 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, Norway	7 min
Dombås	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dombås skyssterminal Linje 144, VY148, 235, VY710	7 min 0.6 km
Dombås stasjon Linje F6, RE10, R65	11 min 1 km

BARNEHAGER

Dombås barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dombås	7 min
Coop Extra Dombås	7 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	7 min
Apotek 1 Dombås	6 min
Dombås Vinmonopol	6 min

SPORT

Dombås Fotballhall	10 min
Dombås skole ballbinge	12 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

Ljoshaugvegen 15

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	13 min 1.2 km
Dovre ungdomsskole (8-10 kl.) 64 elever, 7 klasser	12 min 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, Norway	7 min
Dombås	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dombås skyssterminal Linje 144, VY148, 235, VY710	7 min 0.6 km
Dombås stasjon Linje F6, RE10, R65	11 min 1 km

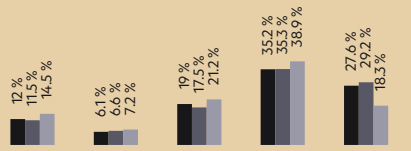
BARNEHAGER

Dombås barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Dombås	7 min
Coop Extra Dombås	7 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

Dombås Fotballhall	10 min
Dombås skole ballbinge	12 min

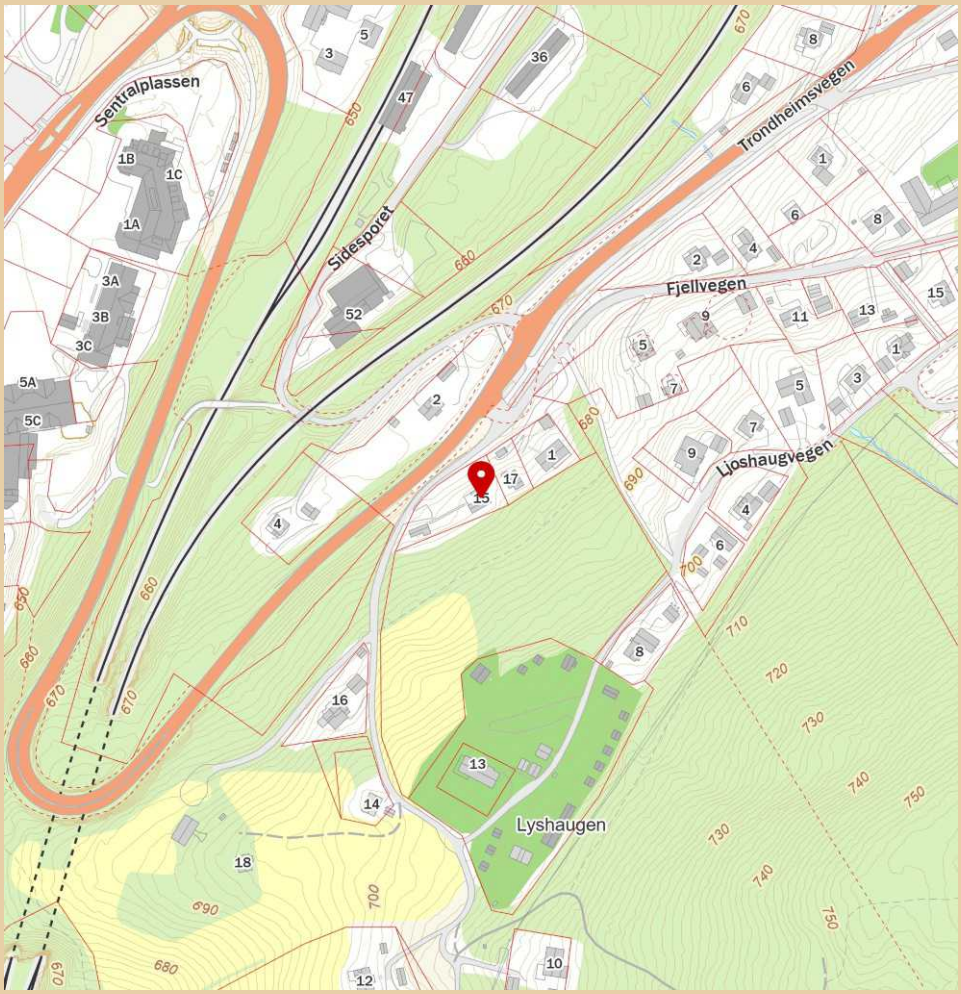
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

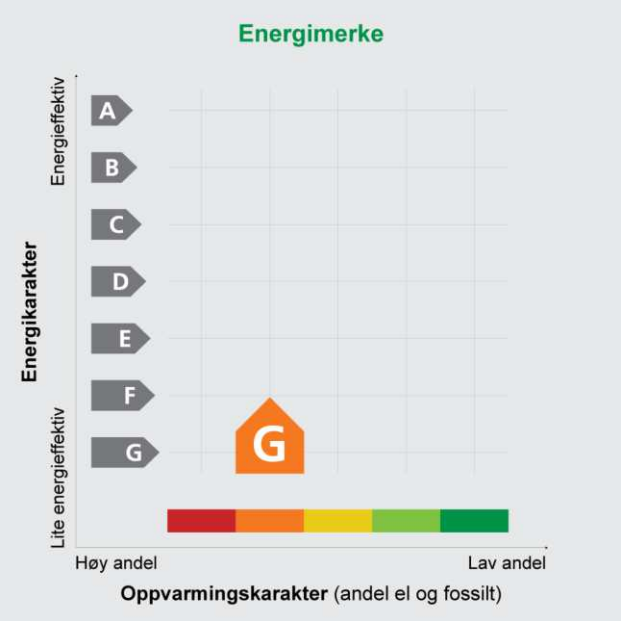
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

ENERGIATTEST

Adresse	Ljoshaugvegen 15
Postnr	2660
Sted	DOMBÅS
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	8
Bnr.	26
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	155858478
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1398860
Dato	19.05.2022



Innmeldt av	Arnstein Johansen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Isolere varmtvannsrør**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	129
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ljoshaugvegen 15
Postnr/Sted: 2660 DOMBÅS
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 19.05.2022 15:09:11
Energimerkenummer: A2022-1398860
Ansvarlig for energiattesten: Arnstein Johansen
Energimerking er utført av: Arnstein Johansen

Gnr: 8
Bnr: 26
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 155858478

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: 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 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 15: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Oppdal	Oppdragsnr.	325260029
Addresse	Ljoshaugvegen 15		
Postnr.	2660	Sted	DOMBÅS
Selgers navn	Anders Haug		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

082022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

88532614

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble avdekket et begrenset rørbrudd ved kum i 2024, etter tilbakeslag.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var tilbakeslag i 2024, som ble håndtert av OCAB gjennom forsikringsselskapet.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør ble spylt opp i 2024 i regi av OCAB, og kjeller sanert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skaderapport fra 2024 etter tilbakeslag i kjeller som følge av rørbrudd på utvendig avløpsledning. Skaden ble sanert. OCAB vurderer at rørbruddet kan utbedres med en lokal punktreparasjon ved kum.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I regi av OCAB i 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, delvis. Avløpsledningen ble spylt opp, og kjelleren ble sanert i regi av OCAB. Skadet lettvegg i kjeller ble gjenoppført. OCAB anbefaler en lokal punktreparasjon av rørbruddet ved kum.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gjennom skaderapporten kommer det frem at eiendommen har en septiktank på 1 kubikkmeter.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var fukt i kjeller under tilbakeslaget. OCAB satte opp varme og andre tiltak. Skadet lettvegg ble revet og satt opp på nytt. Henviser til takstmann for nåværende tilstand.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skaderapport etter tilbakeslag datert 12.08.2024.

Er forholdet utbedret?

Ja, delvis. Avløpsledningen ble spylt opp, og kjelleren ble sanert i regi av OCAB. Skadet lettvegg i kjeller ble gjenoppført. OCAB anbefaler en lokal punktreparasjon av rørbruddet ved kum.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen er tilknyttet et veilag for blant annet brøyting og vedlikehold. Eiendommens kostnad er 3206 kr totalt for 2026.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Eier har ikke selv bodd i boligen, og har dermed begrenset kunnskap. Anbefaler kjøper å sette seg godt inn i takstrapporten.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.06.2026

Signert av *Anders Haug*

Initialer selger:
A H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Enebolig
Ljoshaugvegen 15, 2660 DOMBÅS
DOVRE kommune
gnr. 8, bnr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 15.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20314-1609 **Eiendomsverdi ref nr:** QM1187

Autorisert foretak: Traasdahl Takst & Consulting AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Romslo Traasdahl **Vår ref:** Ole Traasdahl



Norsk takst

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

Traasdahl Takst & Consulting AS

Om meg

Mitt navn er Ole Romslo Traasdahl. Jeg er 58 år gammel, gift og har fire voksne barn. Med hele 32 år bak meg som tømrer har jeg bygget opp inngående kunnskap om bygningsfag og konstruksjoner. Denne solide erfaringen har gitt meg en trygg plattform som takstingeniør, et yrke jeg har hatt som min hovedbeskjeftigelse siden 2013. Jeg brenner virkelig for faget og trives svært godt i rollen min som takstmann.

Arbeidsområde og lokalkunnskap

Jeg har tilholdssted og kontor på Lesja i vakre Gudbrandsdalen, men jeg tar oppdrag over et stort geografisk område. Mine arbeidsreiser går fra Øyer i sør til Molde i nord, og fra Grotli i vest til Tynset i øst. Det blir mange mil på veien, og ofte får jeg oppleve det beste landet vårt har å by på – fra frodige daler til dramatiske fjell. Jeg kjenner regionen svært godt, både folk, byggeskikker og lokale forhold, noe som gir ekstra trygghet for deg som kunde.



Rapportansvarlig

Ole Romslo Traasdahl
Uavhengig Takstingeniør
ole.traa@gmail.com
917 07 477



Traasdahl Takst & Consulting AS
Vestsideveien 432
2665 LESJA

Ljoshaugvegen 15, 2660 DOMBÅS
Gnr 8 - Bnr 26
3431 DOVRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Ljoshaugvegen 15, 2660 DOMBÅS
Gnr 8 - Bnr 26
3431 DOVRE

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

GENERELL BESKRIVELSE:

En eldre enebolig som er blitt tilbygget 2 ganger, samt vanlig renovert og oppgradert gjennom årenes løp.
Alder og bruk gjennom årene tilsier at et visst velikehold likevel må påregnes i årene fremover.

UNDERSØKELSER OG KONTROLLOMRÅDER:

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

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

KOMMENTAR TIL RAPPORTENS INNHOLD:

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

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

ANBEFALING:

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

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra både taknivå og med drone.
Takrenner og nedløp av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og de forskjellige tillbyggsår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
I følge verditakst fra 1993 skal hovedbygningen være isolert og utbedret da tilbygget kom på plass i 1980.
Det er de senere år blitt isolert i veggen mot nord/vest og i innebygget "vinterstue".

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Med sperrer hvilende på hanebjelker og knevegger.

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Levert fra Polsk produsent.
Bygningen har ytterdør med Fiskebeins-mønster i panelen.

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

Tidligere eier opplyser om at arbeidene er gjort som egeninnsats. Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser

INNVENDIG Gå til side

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

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Befart av feier i 2021.

Gulvet i kjeller er av betong.
Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Dette gjelder "blindkjeller" under tilbygget med gang/bad fra 1973/74. Her er det ingen adkomst for inspeksjon, og derfor har det ikke vært mulig å gjennomføre visuell kontroll av denne delen.
Under stue/vindfang (1980) er det mulig å inspisere krypkjelleren visuelt via vindu.

Boligen har malt tretrapp både til kjeller og til loft.
Kjellertrappen er bratt og vanskelig å ferdes i.

Innvendig har boligen furufyllingsdører i 2. etasje.
De øvrige dørene i boligen er slette, finerte dører som er malt.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vinylgulv med oppbrett til vegger. Baderomspanel på vegger.
Innredet med servant, dusjkabinett, wc og vaskemaskin.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskkum, kjøleskap, oppvaskmaskin, ventilator og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og litt jern.
Stoppekran finnes i kjeller.

Det er avløpsrør av støpejern. Også noen nyere rør av PVC og plast.
Alder på nyere rør er fra 1974 da badet ble bygget.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon. Vegg-ventiler i de fleste rom.
Elektrisk vifte fra baderommet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Fiber/bredbånd er installert i boligen i 2021.

Sikringsskap fra byggeåret.
Skrusikringer
Åpne installasjoner i boligen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Tidligere eiers opplysninger.
Dreneringen er fra rundt 1990.
Tidligere eiers opplysning.
Hovedbygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Tilbygget står på lettklinkermurer, pusset utvendig (1980).

Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Ifølge Eiendomsverdi kan det forekomme overvann fra ovenforliggende områder, på tomten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

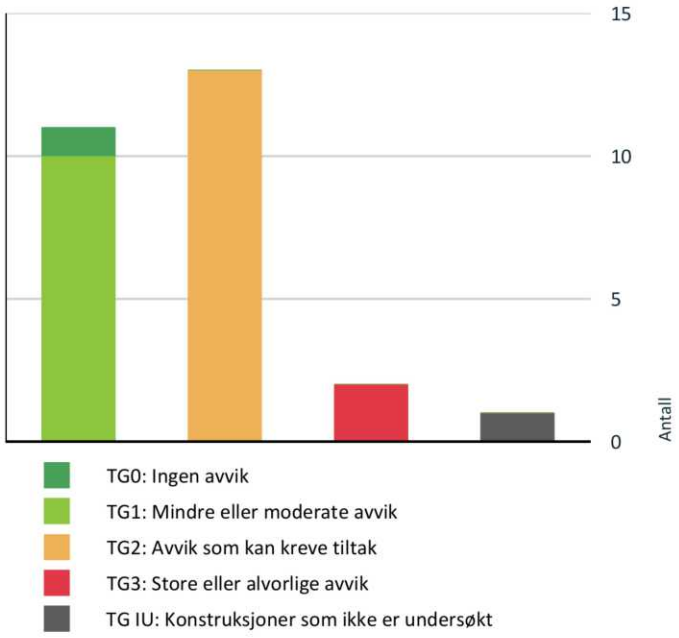
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Ljoshaugvegen 15, 2660 DOMBÅS
Gnr 8 - Bnr 26
3431 DOVRE

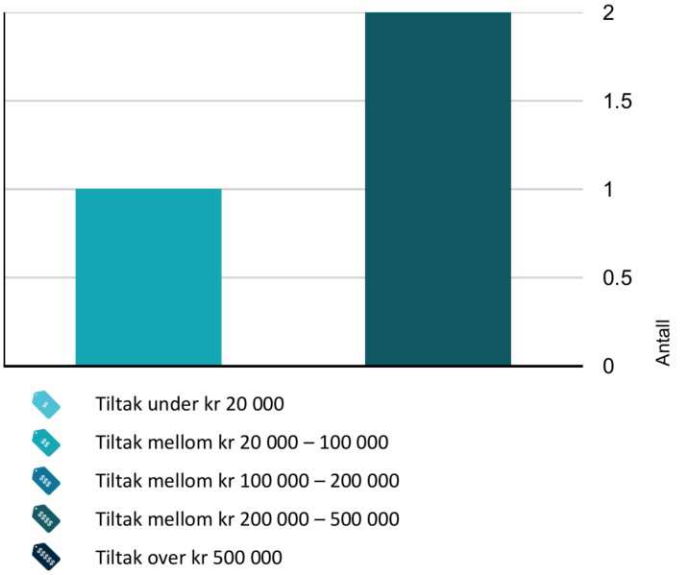
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Viktige Forutsetninger og Forbehold i Tilstandsrapporten.

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

2. Begrensninger i Undersøkelsen
Selv om det er foretatt målinger og kontroller, er det viktig å være klar over følgende begrensninger:

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

Stikkprøver: Kontroller er i hovedsak utført som tilfeldige stikkprøver.

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

Fremtidig oppgradering eller utskifting av disse delene må derfor påregnes.

4. Spesifikke Fagområder (Tekniske Anlegg)
Undertegnede takstmann har ikke kompetanse til å vurdere følgende tekniske anlegg:

Elektriske anlegg

Rør- og sanitæranlegg

Ventilasjon

Andre tekniske anlegg

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Ljoshaugvegen 15, 2660 DOMBÅS
Gnr 8 - Bnr 26
3431 DOVRE

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
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. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Blindkjelleren under gang/bad er en lukket konstruksjon uten adkomst, og lot seg derfor ikke inspisere. Denne delen har en alder på over 50 år.
Krypkjelleren under spisestue/vindfang har visuell inspeksjonsmulighet via vindu, og denne delen er 26 år gammel.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:

Det er observert noe rustfarge fra pipebeslaget og nedover takflaten på oversiden.
Isbordbeslagene viser begynnende flassing.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Noe begynnende "blæring" er observert i overflatebehandlingen enkelte steder på veggene, samt i gesimskassene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres istapper fra taket vinterstid, noe som kan tyde på utilstrekkelig isolasjon eller lufting av skråhimlingene.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler vannbrettbeslag over vindusomrammingene. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på bygningsdeler under vinduene.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Det er målt en høydeforskjell på 30 mm fra gangen til hjørnet mot sør/vest i spisestuen.
Årsaken er setning i ringmuren under tilbygget.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er avvik:

Fukt indikeres ved bruk av fuktindikator (TRAMEX) på gulv og vegger.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Ljoshaugvegen 15, 2660 DOMBÅS
Gnr 8 - Bnr 26
3431 DOVRE

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

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

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Synlig sprekk i mur under spisestuen, mot sør.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

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

Gjelder øversiden av boligen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Ljoshaugvegen 15, 2660 DOMBÅS
Gnr 8 - Bnr 26
3431 DOVRE

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1940

Kommentar
Kun antatt byggeår, opplyst av tidligere eier.

Anvendelse
Anvendes som bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. tilbygget i 1973-74 og 1980.

Tilbygg / modernisering

1974	Tilbygg	Bad, hall.
1980	Tilbygg	Vindfang og gang / spisestue.
2006	Modernisering	VV-bereder i kjeller
2019	Modernisering	Vinduer i boligen
2019	Modernisering	Hoved inngangsdør
2020	Tilbygg	Ny veranda ved inngang.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå og med drone.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er observert noe rustfarge fra pipebeslaget og nedover takflaten på oversiden.
Isbordbeslagene viser begynnende flassing.

Konsekvens/tiltak

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

Rustfarge fra pipebeslaget og begynnende flassing på isbordbeslagene bør utbedres for å hindre videre korrosjon og skade på taktekkingen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til lekkasjer og redusert levetid for taket.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall.

Årstall: 1998 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Snøfangere bør vurderes montert for å redusere risikoen for snø- og isras, som kan medføre fare for person- og materielle skader.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å unngå lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og de forskjellige tillbyggsår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
I følge verditakst fra 1993 skal hovedbygningen være isolert og utbedret da tilbygget kom på plass i 1980.
Det er de senere år blitt isolert i veggen mot nord/vest og i innebygget "vinterstue".

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe begynnende "blæring" er observert i overflatebehandlingen enkelte steder på veggene, samt i gesimskassene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skraping og maling/beising bør foretas på områdene med begynnende blæring for å hindre videre forringelse av overflatebehandlingen og redusere risikoen for fuktinntrengning og skader på underliggende trekonstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Med sperrer hvilende på hanebjelker og knevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres istapper fra taket vinterstid, noe som kan tyde på utilstrekkelig isolasjon eller lufting av skråhimlingene.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering bør sjekkes, og eventuelt forbedres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.
Utilstrekkelig isolasjon eller lufting kan føre til kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen, samt istapper på taket vinterstid, noe som øker risikoen for følgeskader på boligen.

Tilstandsrapport



Fra mørkloftet i boligen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Levert fra Polsk produsent.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler vannbrettbeslag over vindusomrammingene. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skade på bygningsdeler under vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres vannbrettbeslag over vindusomrammingene for å hindre fuktinntrengning og redusere risikoen for skader på bygningsdeler under vinduene. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



Mangler beslag over vindu

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdør med Fiskebeins-mønster i panelen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse/veranda av impregnert tre. Gulv av terrassebord, og rekkverk med stående bord. Impregnert malt topprekke.
Tidligere eier opplyser om at arbeidene er gjort som egeninnsats.
Ufaglært arbeid innebærer en risiko for at utførelsen ikke følger gjeldende tekniske regler eller normal byggeskikk. Konsekvensen kan være redusert kvalitet og funksjon, samt økt sannsynlighet for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malt trepanel og MDF-plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Overflater fra forskjellige oppussingsår.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Det er målt en høydeforskjell på 30 mm fra gangen til hjørnet mot sør/vest i spisestuen.
Årsaken er setning i ringmuren under tilbygget.

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Konsekvensen av skjevheter i gulvet kan være redusert bokomfort og utfordringer ved legging av nye gulv eller innredning.
Tiltak bør vurderes ved eventuell oppussing eller renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Befart av feier i 2021.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fukt indikeres ved bruk av fuktindikator (TRAMEX) på gulv og vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og omfang av fuktindikasjonen. Høyst sannsynlig skyldes dette gammel drenering og fuktsikring rundt kjellermurene.

Konsekvensen av vedvarende fukt er økt risiko for sopp, råte og skader på konstruksjonen, samt dårligere inneklima.

TG IU Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Dette gjelder "blindkjeller" under tilbygget med gang/bad fra 1973/74. Her er det ingen adkomst for inspeksjon, og derfor har det ikke vært mulig å gjennomføre visuell kontroll av denne delen.

Tilstandsrapport

Under stue/vindfang (1980) er det mulig å inspisere krypkjelleren visuelt via vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. 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. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Blindkjelleren under gang/bad er en lukket konstruksjon uten adkomst, og lot seg derfor ikke inspisere. Denne delen har en alder på over 50 år.
Krypkjelleren under spisestue/vindfang har visuell inspeksjonsmulighet via vindu, og denne delen er 26 år gammel.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det bør etableres inspeksjonsluke til blindkjelleren under gang/bad for å muliggjøre tilstandsvurdering av konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende adkomst er at eventuelle fukt- og råteskader ikke kan oppdages eller utbedres i tide, noe som kan føre til skjulte skader og økte utbedringskostnader på sikt.

Vær oppmerksom på at krypkjeller generelt er en risikokonstruksjon med økt fare for fuktskader, og overvåk derfor tilstanden jevnlig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp både til kjeller og til loft.
Kjellertrappen er bratt og vanskelig å ferdes i.

Vurdering av avvik:
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak
• Trappen må påregnes skiftes ut.

Trappen bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å bedre sikkerheten og tilgjengeligheten mellom boligrom.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for fall og personskade ved bruk av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen furufyllingsdører i 2. etasje.
De øvrige dørene i boligen er slette, finerte dører som er malt.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vinylgulv med oppbrett til vegger. Baderomspanel på vegger.
Innredet med servant, dusjkabinett, wc og vaskemaskin.

Årstall: 1980 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse og materialvalg for våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen tilfredsstiller gjeldende krav, noe som øker risikoen for skjulte feil, fuktskader og fremtidige kostnader.

Det anbefales at våtrommet totalrenoveres pga alder, utett gulvbelegg og generell slitasje

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Baderommet



Sprekk i vinylgulvet

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1996 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og litt jern.
Stoppekran finnes i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av eldre vannrør er økt risiko for lekkasjer og rørbrudd, noe som kan føre til vannskader på bygningen og omkringliggende konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern. Også noen nyere rør av PVC og plast.
Alder på nyere rør antas å være fra 1974 da badet ble bygget.
Eier opplyser om tett avløp i 2024. Dette ble spylt opp igjen av OCAB, men lokal punktreparasjon ved kum er ikke utbedret.
Dette må gjøres for å forhindre ny tilstopping.

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

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrør, spesielt de eldste av støpejern, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Punktet der tilstoppingen skjedde i 2024 må repareres.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og rørbrudd, noe som kan føre til vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Vegg-ventiler i de fleste rom.
Elektrisk vifte fra baderommet.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannstanken.
Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmegang, elektriske feil og i verste fall brann.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Fiber/bredbånd er installert i boligen i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap fra byggeåret.
Skrusikringer
Åpne installasjoner i boligen

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980 Ingen opplysninger om dette. Men siste tilbygg var i 1980.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved et eierskifte anbefales det at det elektriske anlegget blir kontrollert av fagkyndig håndverker. Dette gir ekstra trygghet både for selger og kjøper.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell og løsmasser.
Tidligere eiers opplysninger.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra rundt 1990.
Tidligere eiers opplysning.

Årstall: 1990 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning og skader på kjellerkonstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hovedbygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmuren.
Tilbygget står på lettklinkermurer, pusset utvendig (1980).

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

Synlig sprekk i mur under spisestuen, mot sør.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekk i mur under spisestuen bør utbedres for å hindre videre utvikling av skaden og redusere risiko for fuktinntrenging eller svekkelse av konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Gjelder øversiden av boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør foretas terrengjusteringer på øversiden av boligen for å sikre tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av betong og er ca 1m2 ifølge eier. Ukjent installasjonsår.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å redusere risikoen for fall og personskader.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og ukjent radonnivå medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i inneluften.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

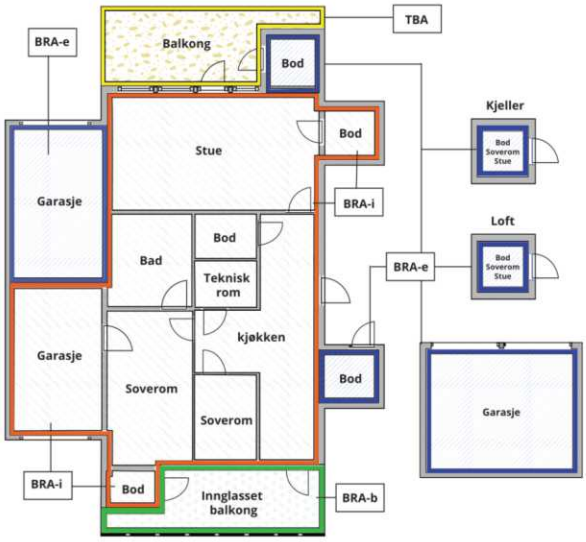
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsetasje	22			22	
1. Etasje	73			73	25
Kjelleretasje	34			34	
SUM	**129**				**25**
SUM BRA	**129**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftsetasje	Trapperom, soverom 1, soverom 2		
1. Etasje	Vindfang, gang, spisestue, kjøkken, bad/vaskerom, vinter-stue, tv-stue, trapperom		
Kjelleretasje	Trapperom / kjellergang, stort kjellerrom, gammelt baderom / med bereder.		

Kommentar

Kjeller rom har lav takhøyde, men over 1,90 m.
Arealer blir derfor målbare.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Vedskjul, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Traasdahl Takst & Consulting AS
Vestsideveien 432
2665 LESJA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Ole Romslo Traasdahl Mor til eier	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3431 DOVRE	8	26		0	1382 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ljoshaugvegen 15

Hjemmelshaver
Haug Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i utkanten av et eldre boligområde ovenfor Dombås sentrum.
Kort gangavstand ned til Dombås sentrum.

Adkomstvei

Avkjøring til høyre fra E6 like ovenfor skarpsvingen, kjør deretter ca 100 m mot Ljoshaugen, etter en privat felles grusvei.
Eiendommen ligger da på venstre side av vegen.
Brøyteutgifter for veien fordeles mellom oppsitterne langs veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Stor og romslig tomt, bra med utsikt og solgang.
Opparbeidet tomt med plener, hellegang og noe naturtomt.
Skrånende tomt.
Biloppstillingsplass for 2 biler nedenfor uthuset.
Kort vei ned til E6, noe som medfører at støy fra veien høres på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser er registrert i grunnboka.
Eiendommen er tilknyttet et vei-lag som utfører brøyting og vedlikehold på veien.
Eiendommens kostnad for dette i 2026 er på totalt 3206 kr.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Lagringsplass

Byggeår
1940

Kommentar
Ukjent byggeår

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

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

Beskrivelse

Eldre uthus som antas oppført omkring 1940. Bygningen er oppført i grovt bindingsverk og er innredet med tre separate rom/boder. Langs bygningens fasade er det tre enkle boddører som gir adkomst til de ulike rommene. På baksiden er det etablert et enkelt, provisorisk skott/overbygg som benyttes til lagring av materialer og lignende.

Ytterveggene er kledd med stående låvekledning som er beiset i rød farge. Taket har saltaksform og er tekket med bølgeblikksplater. Bygningen er fundamentert direkte på gråsteiner mot terreng, en fundamenteringsmåte som var vanlig for denne typen drifts- og lagringsbygg på oppføringstidspunktet.

Ved befaring fremstår bygningen med tydelig alder og slitasje. Det er registrert flere synlige setninger og skjevheter i konstruksjonen, noe som trolig har sammenheng med fundamentering og lang tids belastning. Det er også begynnende råteskader i enkelte bygningsdeler, spesielt utsatte områder nær terreng og værbelastede konstruksjonsdeler. På bakgrunn av dette vurderes bygningen å ha behov for omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider dersom den skal opprettholdes på lengre sikt.

På befaringsdagen var uthuset i bruk som lagringsplass og vedbod. Til tross for bygningens tekniske tilstand fyller den fortsatt en praktisk funksjon for oppbevaring av ved, redskap og annet utstyr.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.06.2026	Stemmer med takstmannens egne observasjoner	Gjennomgått	7	Ja
Skaderapport OCAB	12.08.2024	Lest gjennom	Gjennomgått	18	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	Lest gjennom og godkjent slik den står, av eier/rekvirent.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 04.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Oppdal	Oppdragsnr.	325260029
Addresse	Ljoshaugvegen 15		
Postnr.	2660	Sted	DOMBÅS
Selgers navn	Anders Haug		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

082022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

88532614

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble avdekket et begrenset rørbrudd ved kum i 2024, etter tilbakeslag.

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var tilbakeslag i 2024, som ble håndtert av OCAB gjennom forsikringsselskapet.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rør ble spylt opp i 2024 i regi av OCAB, og kjeller sanert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Skaderapport fra 2024 etter tilbakeslag i kjeller som følge av rørbrudd på utvendig avløpsledning. Skaden ble sanert. OCAB vurderer at rørbruddet kan utbedres med en lokal punktreparasjon ved kum.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

I regi av OCAB i 2024.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, delvis. Avløpsledningen ble spylt opp, og kjelleren ble sanert i regi av OCAB. Skadet lettvegg i kjeller ble gjenoppført. OCAB anbefaler en lokal punktreparasjon av rørbruddet ved kum.

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gjennom skaderapporten kommer det frem at eiendommen har en septiktank på 1 kubikkmeter.

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det var fukt i kjeller under tilbakeslaget. OCAB satte opp varme og andre tiltak. Skadet lettvegg ble revet og satt opp på nytt. Henviser til takstmann for nåværende tilstand.

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Skaderapport etter tilbakeslag datert 12.08.2024.

Er forholdet utbedret?

Ja, delvis. Avløpsledningen ble spylt opp, og kjelleren ble sanert i regi av OCAB. Skadet lettvegg i kjeller ble gjenoppført. OCAB anbefaler en lokal punktreparasjon av rørbruddet ved kum.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen er tilknyttet et veilag for blant annet brøyting og vedlikehold. Eiendommens kostnad er 3206 kr totalt for 2026.

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Eier har ikke selv bodd i boligen, og har dermed begrenset kunnskap. Anbefaler kjøper å sette seg godt inn i takstrapporten.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

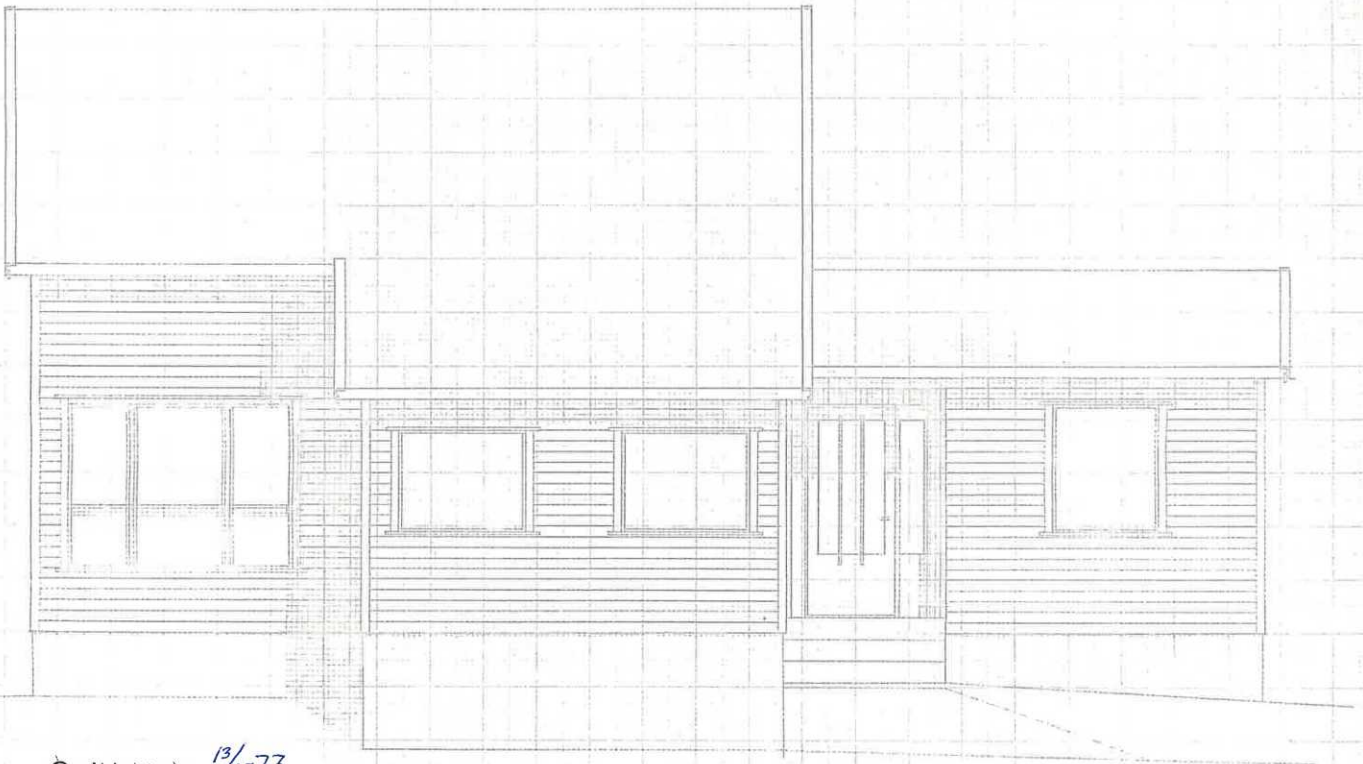
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 04.06.2026

Signert av *Anders Haug*

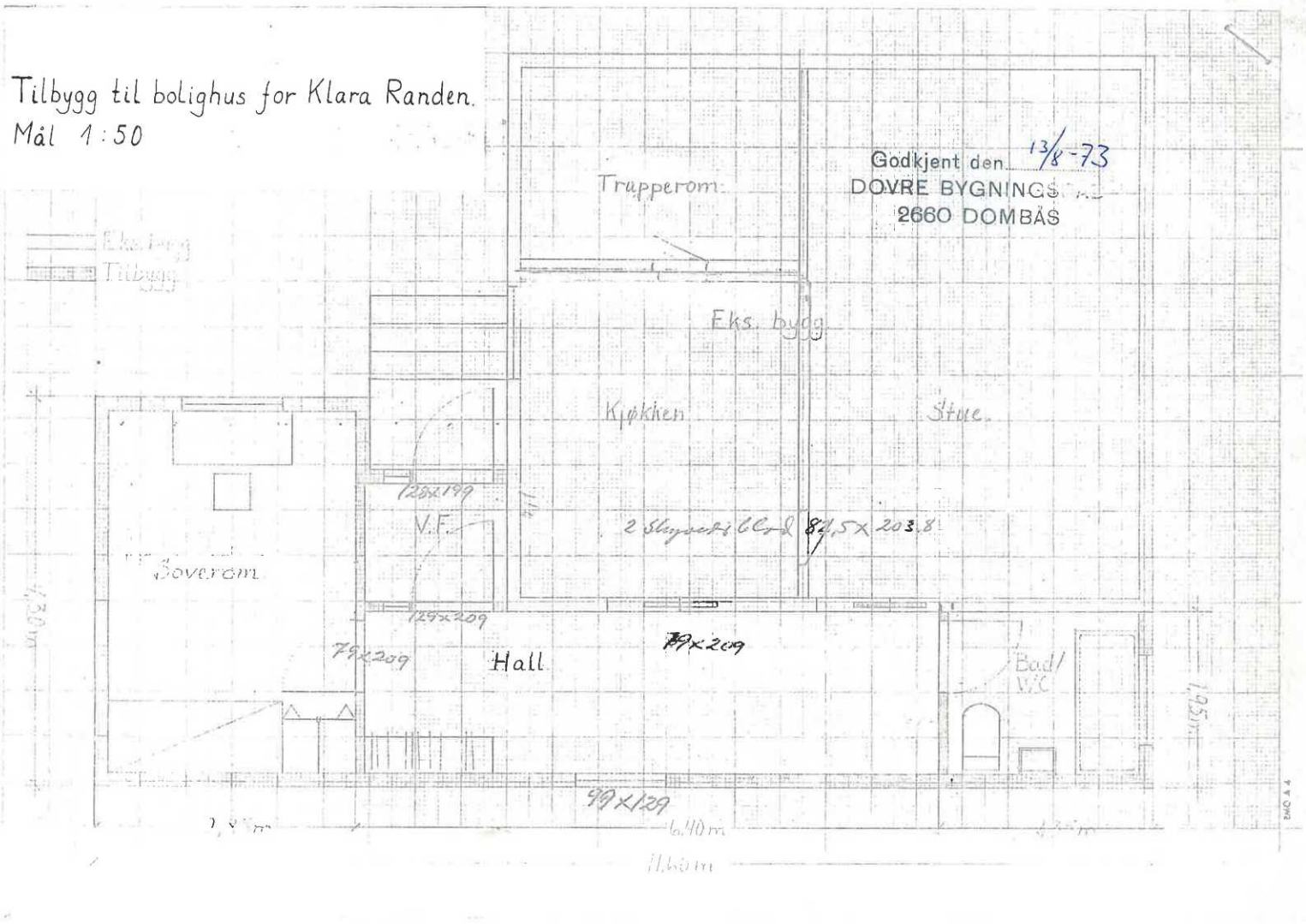
Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Godkjent den 13/8-73
DØVRE BYGNINGSRÅD
2660 DOMBÅS

Fasade mot vest

Tilbygg til bolighus for Klara Randen.
Mål 1:50





Fasade mot sør

Godkjent den 13/6-73
DOVRE BYGNINGSRÅD
2660 DOMBÅS

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 93, nr. 1)

Klara Randen,
2660 Dombås.

Journalnr.
Dato, avsluttende synsforr.
4.1.-74

Arbeidssted	"Østli", Dombås Øst.
Arbeidets art	Tilbygg.
Bygningens art	Bolighus.
Byggherre	Klara Randen, 2660 Dombås.
Byggemelder	Klara Randen, 2660 Dombås.
Ansvarshavende	Einar Nyseter, 2660 Dombås.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)– uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader: Delvis beising av tilbygget utvendig gjenstår.

Dombås, den 22/1-74.

Ola Holen.

INGENIØRKONTORET I DOVRE
DOMBÅS

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69



Gebyr

Gjeldende ordre (8) | Krediteringer/Rettelser (0) | Fakturerte gebyr (88)

Avgiftstype	Termin	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)	M
Løpende	✓	Juni	1130	Eiendomsskatt bolig	274300	o/oo	3,70	3,70	1/1	0	01.06.2026		84,50	84,50	1 014,00	
Løpende	✓	Juni	1318	Restavf. Dunk 140 L	1	stk	3 672,00	4 590,00	1/1	0	01.06.2026		306,00	382,50	4 590,00	
Løpende	✓	Juni	1401	Feiegebyr 1 Pipe	1	Pipe	766,00	766,00	1/1	0	01.06.2026		63,83	63,83	766,00	
Løpende	✓	Juni	1403	Tilsynsgebyr 1 Pipe	1	Pipe	504,00	504,00	1/1	0	01.06.2026		42,00	42,00	504,00	
Løpende	✓	Juni	1516	Vann abonnement	1	stk	3 418,00	3 930,70	1/1	0	01.06.2026		284,83	327,55	3 930,70	
Løpende	✓	Juni	1517	Vann forbruk etter areal	105	m3	35,40	40,71	1/1	0	01.06.2026		309,75	356,21	4 274,55	
Løpende	✓	Juni	1688	Kloakk abonnement	1	stk	4 975,00	5 721,25	1/1	0	01.06.2026		414,58	476,77	5 721,25	
Løpende	✓	Juni	1689	Kloakk avgang etter areal	105	m3	50,70	58,31	1/1	0	01.06.2026		443,62	510,16	6 122,03	
													kr 1 949,11	kr 2 243,53	kr 26 922,53	

Gebyr | Matrikkelinfo | Melding | Kontakt | Kart | Sak | Filtilknytning

Dovre kommune
Adresse Kongsveien 4, 2662
Telefon

Utskriftsdato: 01.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Planstatus Kilde: Dovre kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 3431 **Gårdsnr.:** 8 **Bruksnr.:** 26
Adresse: Ljoshaugvegen 15, 2660 DOMBÅS
Referanse: 325260029

Kommuneplan vedtatt	
Dato	
Planen vedlagt	Nei
	Boligbebyggelse

Status reguleringsplan	
Planen vedlagt	Nei
Eiendommen ligger i regulert område	Nei
Navn på plan	Ljoshaugen, 1974.
Reguleringsformål	Boligbygg

Kommentar
Eigedommen inngår i eldre reguleringsplan for Ljoshaugen fra 1974. Denne er utdatert. Kommuneplanens arealdel, vedteke i 2019, og kommunedelplan for Dombås vedteke i 2009, har vedtekter som gjeld for eigedommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

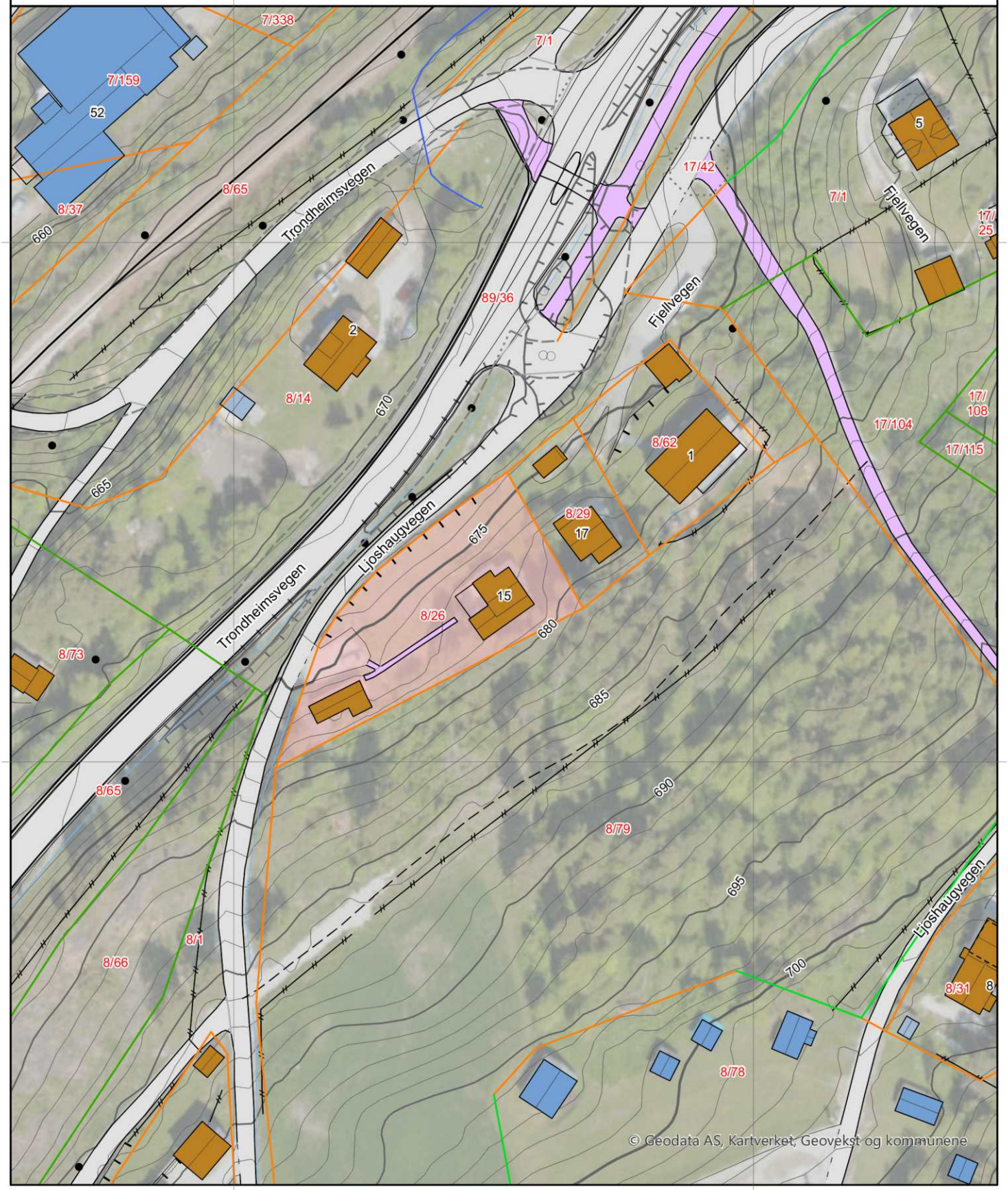
Kommune: 3431 Dovre
Eiendom: 3431/8/26/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.5.2026



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

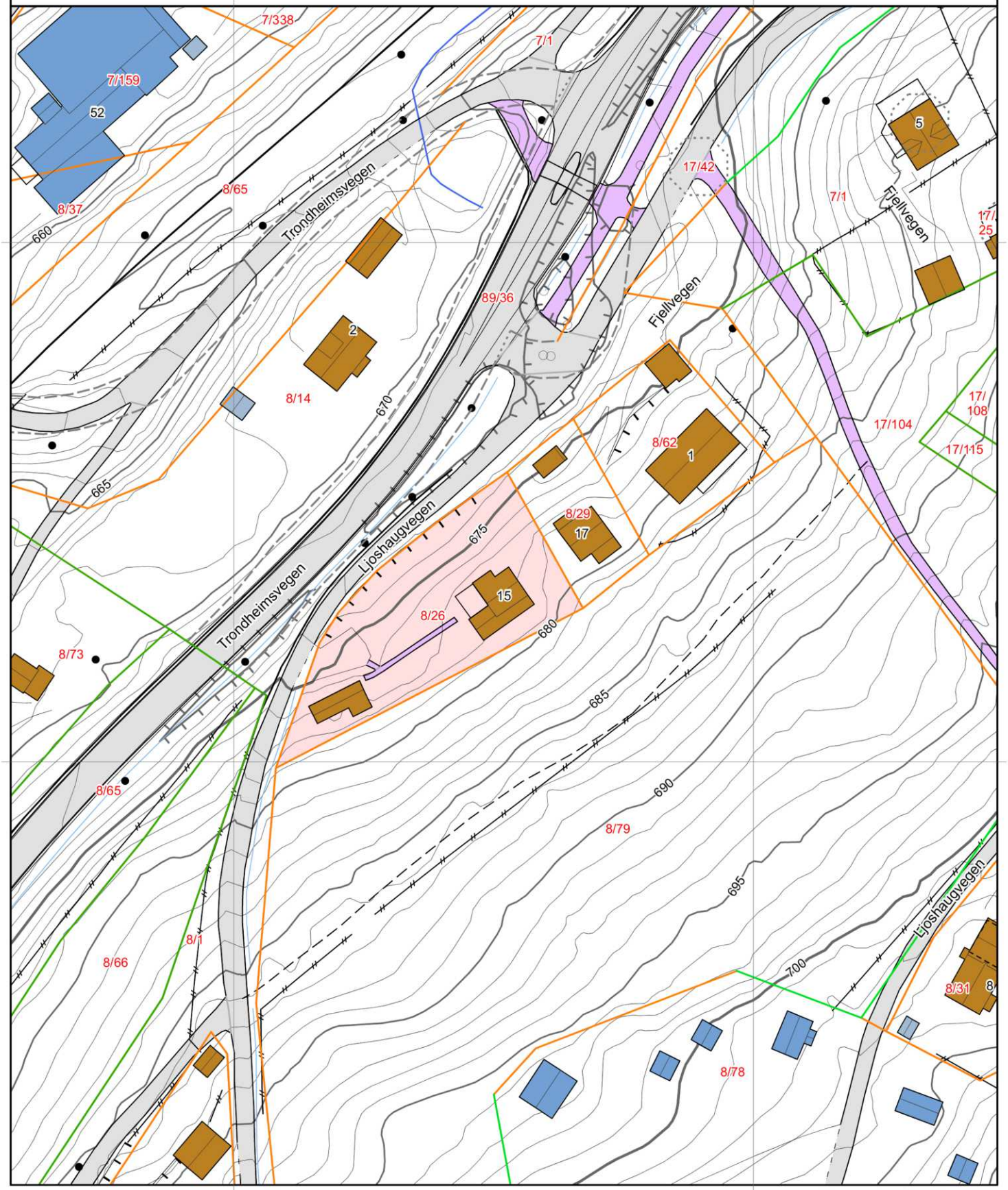
Kommune: 3431 Dovre
Eiendom: 3431/8/26/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 29.5.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Budsjett 2026

Inntekter	Regnskap 2025	Budsjett 2026
Vedlikeholdsavgift	49 999,00	60 000,00
Renter - bank	15,00	-
SUM INNTEKTER	**50 014,00**	**60 000,00**
Utgifter		
Brøyting/strøing	37 149,50	40 000,00
Vedlikehold - sommer	3 032,10	15 000,00
Avskrivninger	2 225,00	2 225,00
Bankgebyr	687,50	700,00
SUM KOSTNADER	**43 094,10**	**57 925,00**
DRIFTSRESULTAT	**6 919,90**	**2 075,00**

Tiltaksplan 2026:
* Ordinært vedlikehold
* Utbedring av rundkjøringen i enden av vegen. Lage rundkjøringen litt større, lage grøfter og avrenning av overvann bedre. Legge på nytt topplag med grus.

Driftsregnskap Ljoshaugen veglag - 2025

Inntekter	Regnskap 2024	Regnskap 2025	Budsjett 2025
Vedlikeholdsavgift	49 999,00	49 999,00	50 000,00
Renter - bank	12,00	15,00	-
SUM INNTEKTER	**50 011,00**	**50 014,00**	**50 000,00**
Utgifter			
Brøyting/strøing	30 797,00	37 149,50	35 000,00
Vedlikehold - sommer	17 906,25	3 032,10	5 000,00
Avskrivninger	556,25	2 225,00	2 225,00
Bankgebyr	655,00	687,50	650,00
SUM KOSTNADER	**49 914,50**	**43 094,10**	**42 875,00**
DRIFTSRESULTAT	**96,50**	**6 919,90**	**7 125,00**

Balanse Ljoshaugvegen veglag pr 31.12.2025

Eiendeler	31.12.2024	Endring	31.12.2025
Maskiner	10 568,75	2 225,00	8 343,75
Driftskonto	1 717,75	16 444,90	18 162,65
Sum eiendeler	**12 286,50**		**26 506,40**
Gjeld			
Leverandørgjeld	-	7 300,00	7 300,00
Egenkapital	12 286,50	6 919,90	19 206,40
Sum gjeld	**12 286,50**		**26 506,40**

Øyvind Frich
Leder

Sofie Hundevadt Dahl
Styremedlem

Harald Moen
Kasserer

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:
Ljoshaugvegen 15, 2660 Dombås
Gnr. 8, Bnr. 26, Dovre kommune.

Oppdragsnummer:
325260029

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.
