

# Tilstandsrapport

📍 Panoramavegen 30, 2612 SJUSJØEN

📖 RINGSAKER kommune

# gnr. 527, bnr. 217, snr. 7

Areal (BRA): Fritidsbolig 78 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.10.2023

Rapportdato: 16.11.2023

Oppdragsnr.: 20715-1203

Referansenummer: EC1530

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Alf Bjørnerud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## Takstcon AS

Takstcon AS ble etablert i 2014 og har siden utført flere tusen rapporter i Innlandet, derav har vi fått en unik lokalkunnskap. Vi er flere takstmenn som har en allsidig og bred erfaring fra alle ledd i bygg- og anleggsbransjen. Her kan nevnes prosjekt- og byggeledelse, eiendomsutvikling, konsulentvirksomhet, kalkulasjon, tegning, beregninger, nybygg, rehabilitering og skadeutbedringer både i privat- og næringsmarkedet. I tillegg har vi en unik kompetanse fra landbruket som gjør at vi er den foretrukne partner for alle typer takseringer inne landbruk.

Vi er medlem i Norsk Takst som er Norges største takstorganisasjon og er da underlagt bransjens strengeste krav til takstforetaket, takstpersoner og etterutdanning.



### Rapportansvarlig



Alf Bjørnerud  
Uavhengig Takstingeniør  
alf@takstcon.no  
918 20 930



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## Beliggenhet:

Fritidsleilighet beliggende i firemannsbolig sentralt på Sjusjøen. Gangavstand til alt av servicefunksjoner, som restauranter, Sport1 og Kiwi dagligvarebutikk. Du har i svært kort avstand dagligvareforretning, samt Sjusjøens fantastiske løypenett med området er også perfekt for turer og aktiviteter sommerstid. Alle servicefunksjoner som Sjusjøen byr på, finner du her i umiddelbar nærhet.

## Enkel bygningsbeskrivelse:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker og betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksduk. Etasjeskiller med elementer. Stående og liggende utvendig trekledning. Taktekking med shingel. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Lecapipe. Trevinduer og dører med 2-lags isolerglass.

## Bebyggelsen:

Fritidsbolig med primærareal på 76 m<sup>2</sup> over ett plan og hems.  
Veranda mot sør.  
Garasje i felles kjeller med 1 biloppstillingsplass og bod.

## Standard:

Boligen er fra 2014.  
Normal standard og planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av balansert ventilasjon.  
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2014

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med asfaltshingel.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.  
Vindskier i treverk.

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende og stående utvendig trekledning. Enkelte fasadeplater.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte taksperrer. Undertaksduk. Kombinert kaldt loft og skråhimling.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2013.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.  
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Veranda mot sør med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.  
Takoverbygget.

Trapp i treverk. Trinn i metall. Rekkverk i treverk.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

Etasjeskiller i elementer. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken.

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører. Fylte kompaktdører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Ildsted. Varmegjenvinner på ventilasjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad 1

Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulvet. Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

## Bad 2

Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulvet. Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, microbølgeovn. Plass til frittstående oppvaskmaskin, kombiskap kjølfrys, Komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Badstue med plassbygget innredning. Badstueovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran, opplegg for vaskemaskin er plassert i bod/garderobe.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2014 er plassert i bod/garderobe.

Inntak med automatsikringer. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

[Gå til side](#)

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	72	72	0
Hems	6	6	0
<b>Sum</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>0</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

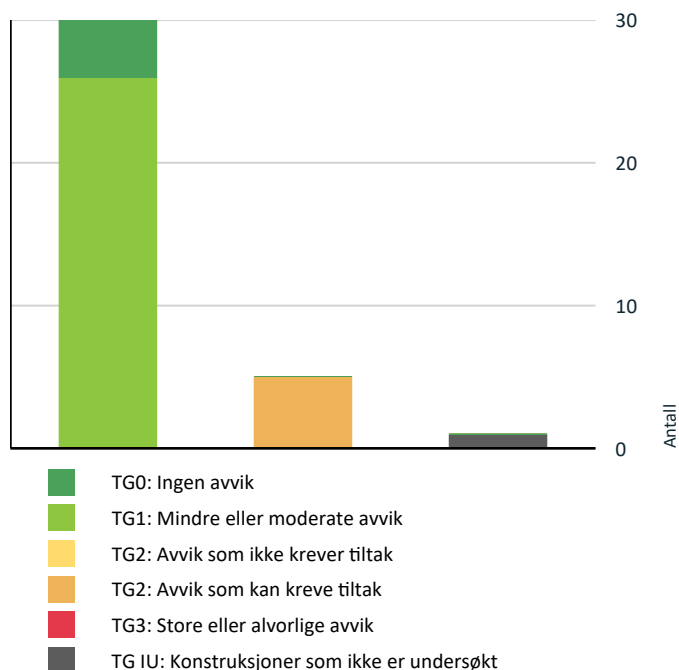
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Alder er et symptom på svikt i seg selv, slik at en bygningsdel vil kunne få tilstandsgrad 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret. Alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag. Takstmann er ikke VVS/EL fagmann og kontrollen på områder er svært begrenset, derfor anbefales det på generelt grunnlag kontroll av fagkyndig på disse punktene. Ved måling/indikasjon av fukt er protimeter MMS brukt.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser på bygningsdeler kan Takstcon AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsesnivå i denne rapporten.

Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Spesialrom > Hems > Badstue > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Bruksslitasje på parkett. Bom under fliser i entre.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet. Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## **!** Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ukjent om det er membran oppkant mot terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig bak feielist.

Det er målt 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør. Kravet er 25 mm. Dør til badet er plassert i våtsone.

## **!** Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. På grunn av de nevnte forhold og våtrommets alder, anbefales det å montere tett dusjkabinett ved fortsatt bruk av våtrommet.

## **!** Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Risiko for lekkasjer øker med alder.



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

2014

### Kommentar

Opplyst av eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

### Anvendelse

Fritidsbolig

### Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det gjøres oppmerksom på at sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at sameiet sine vedtekter leses igjennom. Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 1

Taket er tekket med asfaltshingel. Besiktiget fra bakkenivå.

### Nedløp og beslag

TG 1

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Vindskier i treverk.

### Veggkonstruksjon

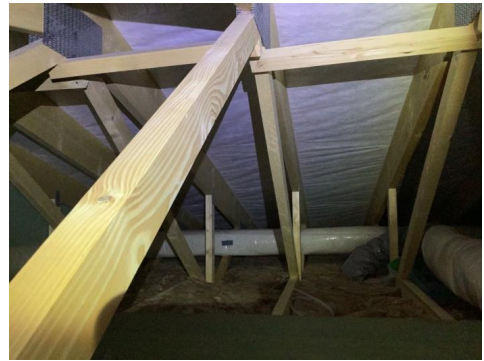
TG 1

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende og stående utvendig trekledning. Enkelte fasadeplater.

### Takkonstruksjon/Loft

TG 1

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte taksperrer. Undertaksduk. Kombinert kaldt loft og skråhimling.



### Vinduer

TG 1

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2013.

### Dører

TG 1

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.



# Tilstandsrapport

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Veranda mot sør med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Takoverbygget.



Bom under flis i entre.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasje på parkett. Bom under fliser i entre.

### Konsekvens/tiltak

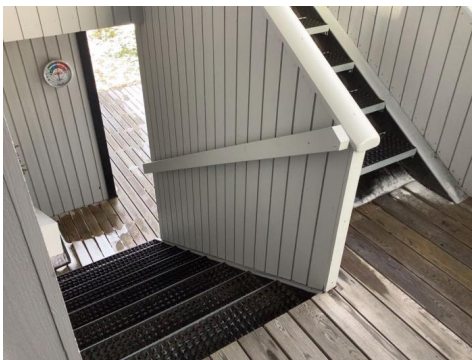
- Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

## Utvendige trapper

TG 1

Trapp i treverk. Trinn i metall. Rekkverk i treverk.



## Etasjeskille/gulv mot grunn

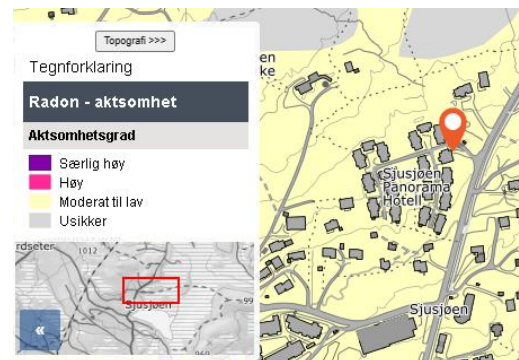
TG 1

Etasjeskiller i elementer. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken.

## Radon

TG 0

Bygget er opplyst utført med radonsperre, bekreftelse fra utbygger foreligger.



Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

## INNSENDIG

### Overflater

TG 2

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Fliser.

## Pipe og ildsted

TG 1

Pipe i lettklinkerblokker. Ildsted er montert.

# Tilstandsrapport



Ildstedet står ute av lodd. Justering av fot anbefales.

## Innvendige trapper

TG 2

Trapper av treverk mellom etasjene.



### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet. Trappen er bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Det anbefales å montere list under trappetrinn. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rom på hems er ikke godkjent for varig opphold, dermed er det ikke et krav om sikring av trappen som det ville vært mellom etasjer for rom til varig opphold.

## Innvendige dører

TG 1

Formpressede innerdører. Fylte kompaktdører.

## Andre innvendige forhold

TG 1

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Ildsted. Varmegjenvinner på ventilasjon.

Selgers opplysning: Varmekabler i gulv på entre og begge bad. Gang og stue/kjøkken.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulvet. Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.



### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling.

# Tilstandsrapport



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.



Begrenset fall til sluk.



Småskader på dørlist etter vannpåkjenning fra dusjhjørne.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Ukjent om det er membran oppkant mot terskel. Det kan ikke kontrolleres om membranen har oppkant da membran ikke er synlig bak feielist.

Det er målt 10 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør. Kravet er 25 mm. Dør til badet er plassert i våtsone.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 2. ETASJE > BAD

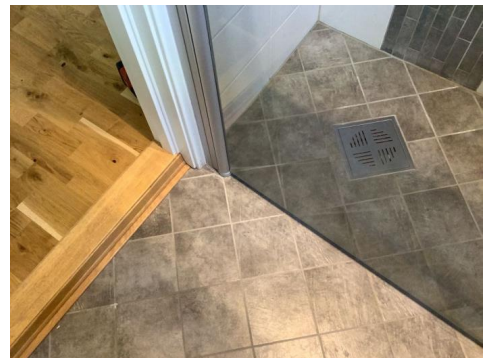
### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Det er synlig membran under klemring i sluk.



Dusjsone er nærme dør til gang.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. På grunn av de nevnte forhold og våtrommets alder, anbefales det å montere tett dusjkabinett ved fortsatt bruk av våtrommet.

## 2. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc.

## 2. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

TG 1

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

## 2. ETASJE > BAD 2

### Generell

Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulvet. Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

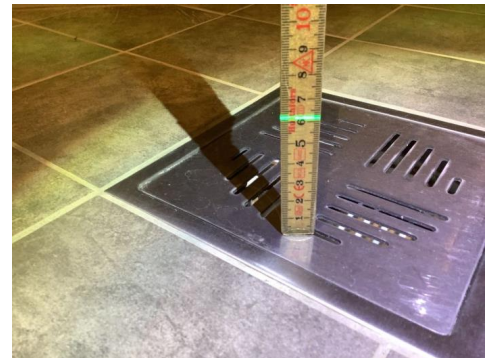


## 2. ETASJE > BAD 2

### Overflater Gulv

TG 1

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm. Det er ytterligere oppkant ved dør.



## 2. ETASJE > BAD 2

### Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



## 2. ETASJE > BAD 2

### Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

# Tilstandsrapport

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Risiko for lekkasjer øker med alder.

## Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det er ikke behov for strakstiltak siden våtrommet er i daglig bruk, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

## 2. ETASJE > BAD 2

### Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc.



## 2. ETASJE > BAD 2

### Ventilasjon

TG 1

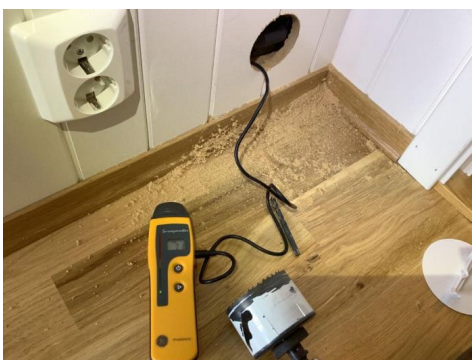
Det er mekanisk avtrekk.

## 2. ETASJE > BAD 2

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/ soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

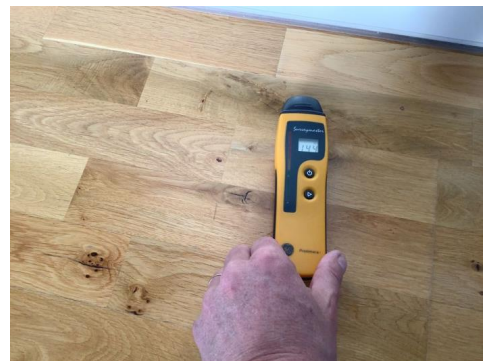
## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN /STUE

#### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert komfyr, koketopp, microbølgeovn. Plass til frittstående oppvaskmaskin, kombiskap kjølfrys, Komfyrvakt.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

### 2. ETASJE > KJØKKEN /STUE

#### Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### HEMS > BADSTUE

#### Overflater og konstruksjon

TG IU

Badstue med plassbygget innredning. Badstueovn.

Badstueovn er ikke funksjonstestet. Tilstandsgrad er ikke satt. Rommet har lav takhøyde og deler av rommet er ikke medregnet i arealer.



Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.



Det er ingen feilkoder på display for aggregat.



Det er åpnet i kasse over ventilasjon, ukjent årsak. Anbefaler undersøkelse av årsak.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG I

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran, opplegg for vaskemaskin er plassert i bod/garderobe.



Hovedstoppekran og åpen samlestock er plassert på bod/garderobe. Det er montert vannstoppeventil.

### Avløpsrør

TG I

Synlige avløpsrør i: Plast.

### Ventilasjon

TG I

### Varmtvannstank

TG I

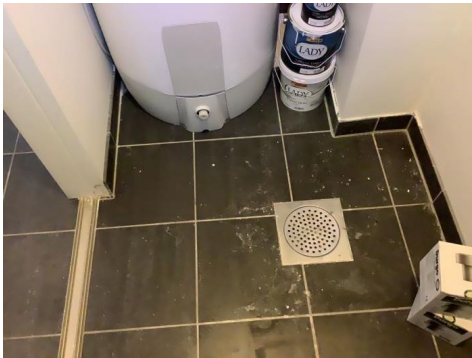
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2014 er plassert i bod/garderobe.

Eiers opplysning: Bereder er koblet til fast punkt med bryter.

# Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i garderobe.



Det er sluk i rommet.

## Elektrisk anlegg

TG 1

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

Inntak med automatsikringer. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

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 oppdatert? (årstall)  
**2014**
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?

## Ja Nytt anlegg 2014.

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

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 at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp 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**

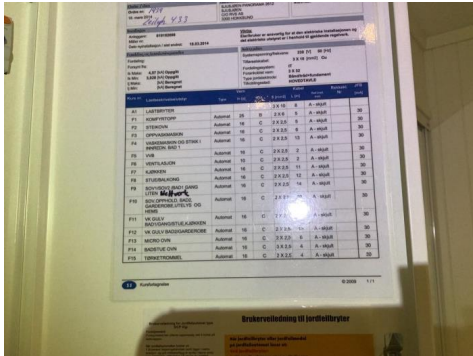
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**





# Tilstandsrapport



nr	beskrivelse	status	dato
1	... ..	OK	...
2	... ..	OK	...
3	... ..	OK	...
4	... ..	OK	...
5	... ..	OK	...
6	... ..	OK	...
7	... ..	OK	...
8	... ..	OK	...
9	... ..	OK	...
10	... ..	OK	...
11	... ..	OK	...
12	... ..	OK	...
13	... ..	OK	...
14	... ..	OK	...
15	... ..	OK	...
16	... ..	OK	...
17	... ..	OK	...
18	... ..	OK	...
19	... ..	OK	...
20	... ..	OK	...
21	... ..	OK	...
22	... ..	OK	...
23	... ..	OK	...
24	... ..	OK	...
25	... ..	OK	...
26	... ..	OK	...
27	... ..	OK	...
28	... ..	OK	...
29	... ..	OK	...
30	... ..	OK	...
31	... ..	OK	...
32	... ..	OK	...
33	... ..	OK	...
34	... ..	OK	...
35	... ..	OK	...
36	... ..	OK	...
37	... ..	OK	...
38	... ..	OK	...
39	... ..	OK	...
40	... ..	OK	...
41	... ..	OK	...
42	... ..	OK	...
43	... ..	OK	...
44	... ..	OK	...
45	... ..	OK	...
46	... ..	OK	...
47	... ..	OK	...
48	... ..	OK	...
49	... ..	OK	...
50	... ..	OK	...

## Branntekniske forhold

! TG 0

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

## Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



### Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



### Hva er måleverdig areal?

Areal 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2. Etasje	72	72	0	Kjøkken /stue, Bad , Bad 2, Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Entré , Garderobe, Gang	
Hems	6	6	0	Badstue , Kontor	
<b>Sum</b>	<b>78</b>	<b>78</b>	<b>0</b>		

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
2. Etasje	72			72			
Hems	6			6			
<b>SUM</b>	<b>78</b>						
<b>SUM BRA</b>	<b>78</b>						

## Kommentar

Deler av hems er ikke medregnet som arealer pga lav takhøyde.  
Garderobe er medtatt i arealet som p-rom.  
Det medfølger garasje plass i felles p-kjeller.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt 240 cm.  
Målt takhøyde på hems: Varierende, men målt 200 cm. og skråhimling.

Oppmålt med lasermåler. Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringstidspunktet.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

---

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Rom på hems tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.10.2023	Alf Bjørnerud	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	527	217		7	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Panoramavegen 30

### Hjemmelshaver

Eidissen Benn Harald, Pihl AS

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Kommuneplanens arealdel 2014-2025  
Eiendommen er regulert ihht Sjusjøen, reguleringsplan.

### Om tomten

Festet tomt på 2080 m<sup>2</sup> som er skrånende og opparbeidet med plen og naturtomt. Gruset gårds plass. Festeavtalen er fremlagt.

### Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av et boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddel og tilleggsdel til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2020

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.11.2023	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent	10.11.2023	Takstmann var alene på befaringen. opplysninger er innhentet etter befaringen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk	26.10.2023	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	03.10.2011	Hus 4-3 Plan 2.	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart over eiendommen	26.10.2023	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	17.01.2012	Elling Bollestad. Elvegata 19 Lillehammer.	Gjennomgått	0	Nei
Festekontrakt	15.06.2007	Pihil as./Sjusjøen Panorama Utvikling as.	Gjennomgått	0	Nei
Boligopplysninger	01.01.2023	Opplysninger fra forretningsfører	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	10.11.2023	Elektriker`n Ringsaker.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EC1530>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon