

eiendomsnøkkel



SJUSJØEN PANORAMA

Flott toppleilighet beliggende vegg-i-vegg med Birkebeinerløypa, 3 soverom, 2 bad, hems og badstue, unik panoramautsikt!



eiendomsnøkkel
eiendomsmegler mnef

Kjøllberggata 27C, 0653 Oslo
Ulf Johansson Eiendomsmegler MNEF Mobil: 93667333
Epost: ulff@eiendomsnokkelen.no



Innholdsfortegnelse:

Sammendrag	Side 5
Bilder	Side 6-17
Eiendomsinformasjon	Side 18-20
Plantegning	Side 21
Tilstandsrapport	Side 22-46
Budskjema	Side 47
Vedlegg til salgsoppgaven	Side 48

Sammendrag

SJUSJØEN PANORAMA – SJELDEN MULIGHET !

Flott toppleilighet beliggende vegg-i-vegg med Birkebeinerløypa, med 3 soverom, 2 bad, hems og badstue og unik panoramautsikt ned mot Sjusjøen - Sydvendt, overbygd terrasse med sol fra morgen til kveld !

Sjusjøen Panorama PIHL 4656 er en flott selveierleilighet med panoramautsikt ned mot Sjusjøen og med en beliggenhet midt i det mest attraktive langrennsterrenget på Sjusjøen.

Sjusjøen Panorama PIHL 4654 er en nyere (ny i 2014), meget arealeffektiv og brukervennlig fritidsleilighet på Sjusjøen Panorama. Leiligheten er svært praktisk og sentralt beliggende mellom Kiwi (200 meter) og Birkebeinerløypa (200 meter). Overbygd terrasse med utgang fra åpen/stue løsning som har panoramautsikt ned mot Sjusjøvannet. Leiligheten ligger i 2.etg.(toppetasjen) i et lite og koselig bygg med bare 4 leiligheter med overbygd inngangsparti og har flott utsikt og sol fra morgen til kveld. Romslig entre med speil skyvedører til garderobe/bod med varmtvannsbereyderhyller, bodplass og plass til vaskemaskin, 2 praktiske, flislagte bad, 3 fine soverom og hems med romslig badstue. Det ene soverommet har trapp opp til hems og badstue. Hemsen brukes i dag som kontor, men passer også ypperlig som oppholdsrom eller til ekstra sengeplasser. Åpen stue-/kjøkkenløsning, gjennomgående med gode vindusflater og utgang til overbygd terrasse med panoramautsikt ned mot Sjusjøvannet. Moderne klebersteins peisovn plassert sentralt i stuen. Leiligheten har sportsbod på utsiden av inngangspartiet, og egen parkeringsplass (nr.52) og stor bod på ca. 15kvm. i felles garasjeanlegg. I tillegg er det et stort felles, oppvarmet og velutstyrt

Byggeår	2012	Tomten	Festet tomt
---------	------	--------	-------------

Boligens areal
Primærrom: 72 kvm, Bta: 78 kvm

Prisantydning	Kr. 4.900.000.-
Omkostninger	Kr. 125.342,-
Totalpris	Kr 5.025.342-



Entre
Stue





Stue/Spisestue





Kjøkken/Stue





Soverom 1
Soverom 2





Soverom 3
Balkong







Soverom 3
Hems





Soverom 3/Hems



Bad/Wc

Bad/Wc





Områdebilder





Badstu

Områdebilde





Utsikt fra leiligheten

Områdebilde



Sjusjøen Panorama leil. 4.3.3
Panoramavegen 30
2612 Sjusjøen

Gnr.527, bnr.217, snr.7 i Sameiet Sjusjøen Panorama 4.2-4.3-4.6 i Ringsaker kommune.
Garasje/plass/bod nr. 52; ideell andel 27/1208 i garasjesameiet gnr.527, bnr.447.
Sameieandel 1/66 av fellesarealer i Sjusjøen Panorama gnr.527, bnr.215

BELIGGENHET

Flott toppleilighet beliggende vegg-i-vegg med Birkebeinerløypa, med 3 soverom, 2 bad, hems og badstue og unik panoramautsikt ned mot Sjusjøen - Sydvendt, overbygd terrasse med sol fra morgen til kveld !

Sjusjøen Panorama PIHL 4656 er en flott selveierleilighet med panoramautsikt ned mot Sjusjøen og med en beliggenhet midt i det mest attraktive langrennsterrengtet på Sjusjøen.

Sjusjøen Panorama PIHL 4654 er en nyere (ny i 2014), meget arealeffektiv og brukervennlig fritidsleilighet på Sjusjøen Panorama. Leiligheten er svært praktisk og sentralt beliggende mellom Kiwi (200 meter) og Birkebeinerløypa (200 meter). Overbygd terrasse med utgang fra åpen/stue løsning som har panoramautsikt ned mot Sjusjøvannet. Leiligheten ligger i 2.etg. (toppetasjen) i et lite og koselig bygg med bare 4 leiligheter med overbygd inngangsparti og har flott utsikt og sol fra morgen til kveld. Romslig entre med speil skyvedører til garderobe/bod med varmtvannsberederhyller, bodplass og plass til vaskemaskin, 2 praktiske, flislagte bad, 3 fine soverom og hems med romslig badstue. Det ene soverommet har trapp opp til hems og badstue. Hemsens brukes i dag som kontor, men passer også ypperlig som oppholdsrom eller til ekstra sengeplasser. Åpen stue-/kjøkkenløsning, gjennomgående med gode vindusflater og utgang til overbygd terrasse med panoramautsikt ned mot Sjusjøvannet. Moderne klebersteins peisovn plassert sentralt i stuen. Leiligheten har sportsbod på utsiden av inngangspartiet, og egen parkeringsplass (nr.52) og stor bod på ca. 15kvm. i felles garasjeanlegg. I tillegg er det et stort felles, oppvarmet og velutstyrt smørerom i garasjeanlegget.

INNHold

Nyere (2014) 5-roms fritidsbolig (toppleilighet) med fantastisk utsikt ned mot Sjusjøen, og med overbygd terrasse med sol fra morgen til kveld.
Leiligheten har 3 soverom, 2 bad, åpen stue/kjøkkenløsning, hems, badstue og overbygd sydvendt terrasse, garasje/plass m/el-billader og stor sportsbod i felles garasjeanlegg.

STANDARD

Moderne leilighet med god standard og vedlikeholdsvennlige materialer som trepanel i tak og vegger, flislagte bad, eikeparkett på gulv, moderne baderomsinnredninger på bad, dusjvegger, moderne kjøkkeninnredning med hvitevarer som komfyr, komfyrtopp, oppvaskmaskin, kjølfrys og microbølgeovn.

Leiligheten har moderne balansert ventilasjon.

Leiligheten er forsikret av sameiet med fellespolise nr. SP 89564213 i IF Forsikring.

Arealbeskrivelse

Gang/entre:

Romslig gang med speil skyvedører til garderobe/bod med lagringss plass, varmtvannsbereder og plass til vaskemaskin. Skiferfliser på gulv med varmekabler, trepanel på vegg og malte plater i tak med downlights.

Stue:

Eikeparkett på gulv, trepanel på vegg og i malte plater i tak. Utgang til solrik, overbygd terrasse med panoramautsikt. Moderne peisovn med kleberstein. Varmekabler i gulv.

Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning med god spiseplass og moderne kjøkken med stekeplate, stekeovn, oppvaskmaskin, microbølgeovn, ventilasjon og kjølfrysenskap. Eikeparkett på gulv og trepanel på vegg og malte plater i tak. Varmekabler i gulv.

Soverom 1:

Garderobeskap langs den ene veggen. Eikeparkett på gulv og trepanel på vegg og malte plater i tak.
Dobbelt seng følger med kjøpet.

Soverom 2:

Garderobeskap. Eikeparkett på gulv og trepanel på vegg og malte plater i tak.
Familiekøyeseng (2 sengeplasser) følger med på kjøpet.

Soverom 3:

Soverom med trapp opp til hems. Eikeparkett på gulv, trepanel på vegg og malte plater i tak.
Familiekøyeseng (3 sengeplasser) følger med på kjøpet.

Bad 1:

Bad med moderne baderomsinnredning med underskap, høyskap og speil/lys, dusjvegger. Grå fliser på gulv med varmekabler, hvite, store fliser på vegg og malte plater i tak med downlights.

Bad 2:

Moderne baderomsinnredning med servant og speilskap, dusjvegger. Fliser på vegg og gulv m/varmekabler, trepanel i tak med downlights

Hems:

Åpen hemseløsning med trapp opp fra soverom 3 med eikeparkett på gulv, trepanel på vegg og malte plater i tak. Takvindu. Hyller.

Badstue:

Flott badstue med trepanel på vegg og i tak, belegg/treplating på gulv og med plass til 4-5 personer.

Terrasse:

Overbygd terrasse med fantastisk utsikt nedover mot Sjusjøen, og flotte solforhold fra morgen til kveld.

Skibod: Det er skibod på utsiden ved inngangspartiet.

Garasje/plass:

Fin garasje/plass, nr. 52, med el-billader og ekstra stor sportsbod på ca.15kvm. i et romslig og flott felles garasjeanlegg som er felles for alle sameiene i Sjusjøen Panorama.

Felleskostnader Kr 2.330,- pr.mnd.

Felleskostnader Kr.2.330,- pr.mnd. , og inkluderer bla. Feste/ serviceavgift til PIHL, Eidsiva Bredbånd, utvendig vedlikehold, garasjeanlegg, forsikring av bygget (Eika Forsikring), snøbrøyting, velforening etc.

Leilighetene har egen strøm og vannmåler som blir fakturert direkte fra strømleverandør og Ringsaker kommune (kommunale avgifter og eiendomsskatt).

Kommunale avgifter/Eiendomsskatt er oppgitt til kr.12.029,- pr. år (fakturert i 2022).

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

4 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

Kr 172,- (Pantattest kjøper)

Kr 585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

Kr 585,- (Tingl.gebyr skjøte)

Kr 122 500,- (Dokumentavgift 2,5% av kjøpesummen til Staten)

Kr 1 500,- (Serviceavgift til PHIL)

Kr 125.342,- (Omkostninger totalt)

5.025 342,- (Totalpris inkl. omkostninger)

TOMTETYPE:

Festetomt. Prosjektet er organisert som et sameie (Sameie Sjusjøen Panorama 4.2-4.3-4.6) hvor alle leilighetene har eget gnr., bnr., snr., og i tillegg er man eier av ideell andel garasjesameie og andel av fellesareal, jfr. tinglyst seksjonering. Bortfester er PIHL.

UTLEIE

Prosjektet er ikke regulert med utleieplikt, men det er meget gode utleiemuligheter hvis ønskelig. Dette fordi det er få moderne leiligheter til leie på Sjusjøen.

VANN OG AVLØP

Vann og avløp er offentlig tilknyttet.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:
Meglerprovisjon 1,25% av salgssummen

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget.

BETALINGSBETINGELSER

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON OM BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post til:

ulf@eiendomsnokkelen.no eller sendes per SMS til: 936 67 333.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøvelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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. For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egen-erklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

HVITVASKINGSLOVEN

Eiendomsmeglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

HVITVASKINGSLOVEN

Eiendomsmeglere er fra 1/1-2004 underlagt hvitvaskingsloven. Dette innebærer at eiendomsmegler er forpliktet til å melde mistanke om forsøk på hvitvasking til ØKOKRIM.

PERSONVERNOPPLYSNINGSLOVEN

I henhold til personvernopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging.

EIENDOMSMEGLERFORETAK

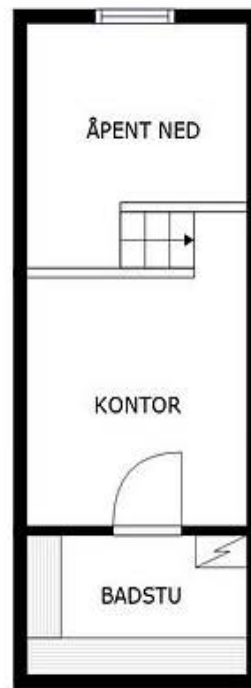
Eiendomsnøkkel AS
Foretaksregisteret org.nr 860 744 392
Kjølberggata 27,0653 Oslo
www.eiendomsnokkelen.no

ANSVARLIG MEGLER

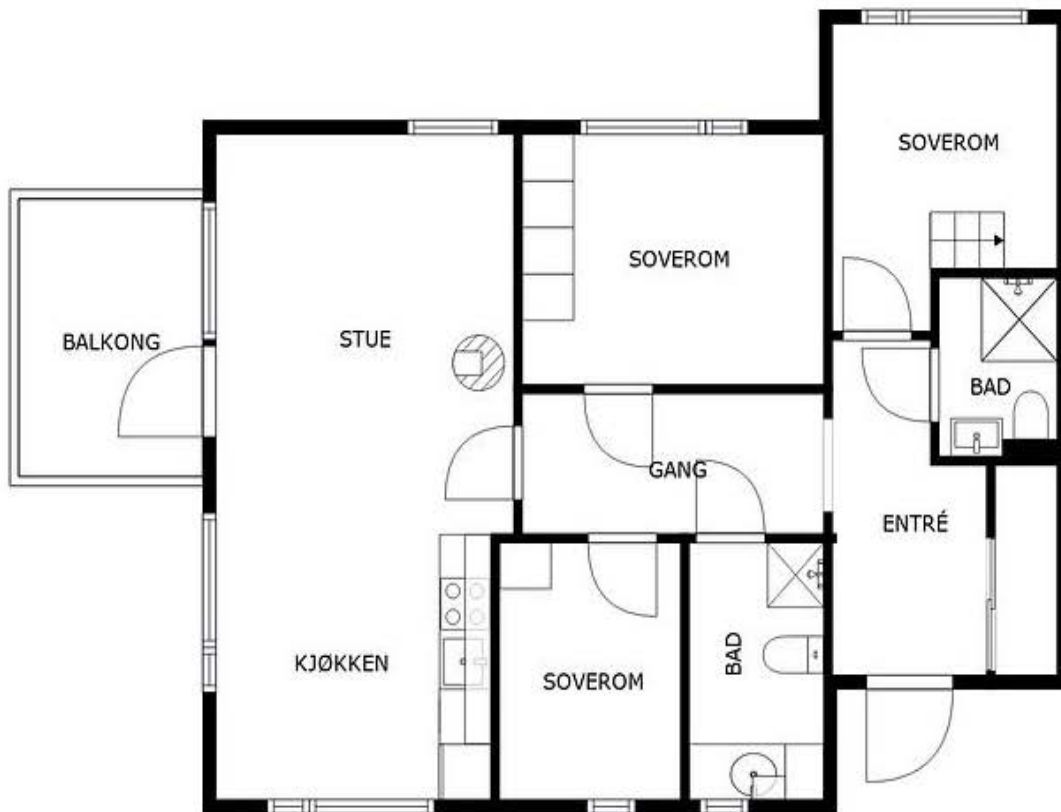
Ulf Johansson
Eiendomsmegler MNEF
Tlf.: 936 67 333
Epost: ulf@eiendomsnokkelen.no

FAGANSVARLIG EIENDOMSØKKELEN AS

Alf Grønneflåta
Eiendomsmegler MNEF



2. ETASJE



1. ETASJE

Tilstandsrapport

📍 Panoramavegen 30, 2612 SJUSJØEN

📖 RINGSAKER kommune

gnr. 527, bnr. 217, snr. 7

Areal (BRA): Fritidsbolig 78 m²



Befaringsdato: 23.10.2023

Rapportdato: 16.11.2023

Oppdragsnr.: 20715-1203

Referansenummer: EC1530

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Alf Bjørnerud



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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 fuktøk.

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 fornyede og 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 BYGNINGSDELENE 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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. Takteking 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 m² 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.

INNSENDIG

[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
kjøl/frys, Komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[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.

Varmtvannsbereider 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
Sum	78	78	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

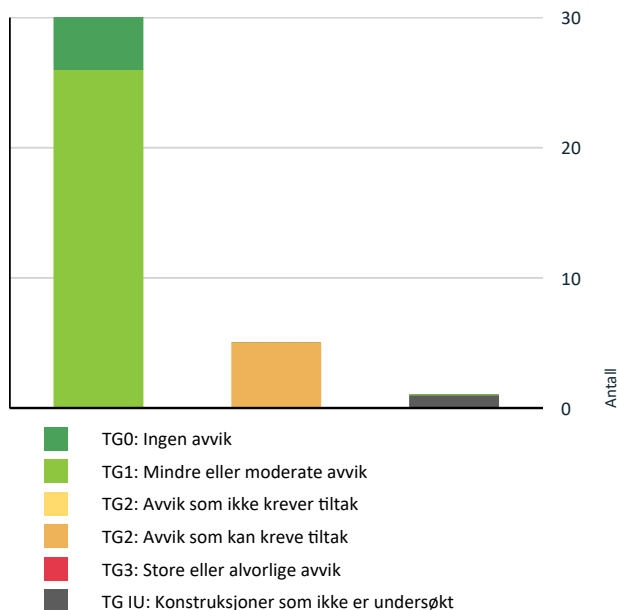
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Det er avvik...

[Gå til side](#)

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 beifaringen

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

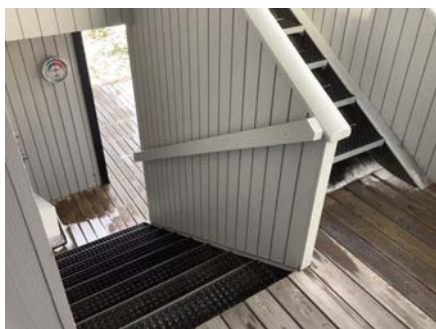
- Tiltak:

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.



INNENDIG

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.

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.

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 ørkdient for varig opphold, dermed er det ikke et krav om sikring av

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.

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. Vegghegt wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.



2. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling.



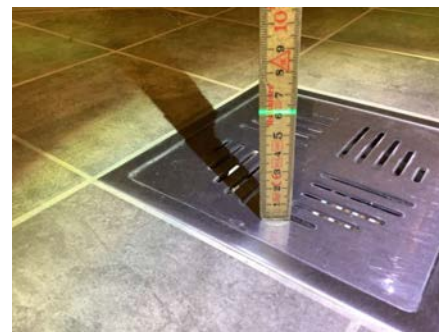
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

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.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

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

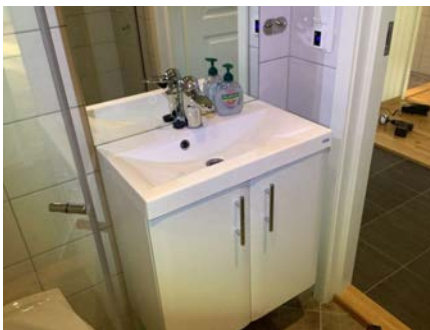
Det er ikke behov for strakstiltak siden våtrommet er i daglig bruk, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom.

2. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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



2. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

TG 1

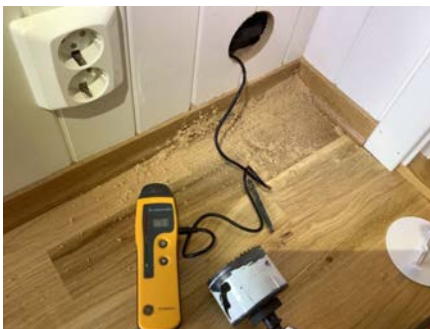
Det er mekanisk avtrekk.

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. Integrrert komfyr, koketopp, microbølgeovn. Plass til frittstående oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, 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.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 1

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



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

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjon

TG 1

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.

Varmtvannstank

TG 1

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

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

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder på 200 liter er plassert i garderobe.



Det er sluk i rommet.

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 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, 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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?

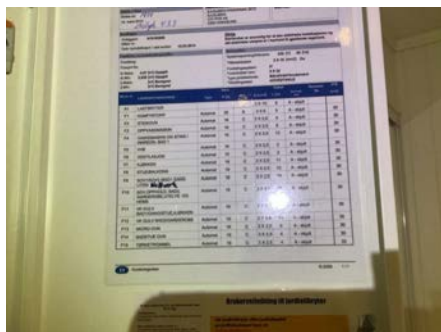
Ja

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



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 brannslukkingsutstyr 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?

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.

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. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), 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, 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 adkomst 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?

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.

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 ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	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	
Sum	78	78	0		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²					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			
SUM	78						
SUM BRA	78						

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 ihht. 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 byggtknisk 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 tilfredsstillter 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 ²	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 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og naturtomt. Gruset gårdsplass. Festeavtalen er fremlagt.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er en del av et boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtgrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler 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 befaringdagen, 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 brukeren 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 tjenesteytere.

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 dampsperrer 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 eller 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonsprøving 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrad: 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 bygningsfaglig 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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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 for mer informasjon

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Panoramavegen 30
Gnr. 527 Bnr. 217 Snr. 7 i Ringsaker kommune

Oppdragsnummer:

1-23-0025

Meglerforetak:

Eiendomsnøkkel AS

Saksbehandler:

Ulf Johansson

Telefon / Mobil:

21 06 33 60 / 93 66 73 33

E-post:

ulf@eiendomsnokkelen.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefremidlet 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 _____

Egenkapitalen 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

vedlegg til salgsoppgaven

eiendomsnøkkelen

www.eiendomsnøkkelen.no