

# Tilstandsrapport

📍 Flugsrudkroken 22, 2614 LILLEHAMMER

📖 LILLEHAMMER kommune

# gnr. 91, bnr. 40

## Markedsverdi

### 2 900 000

Areal (BRA): Enebolig 176 m<sup>2</sup>, Garasje 28 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.09.2023

Rapportdato: 28.09.2023

Oppdragsnr.: 20707-1586

Referansenummer: BI1823

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Kristian Langstrand



KVALITETSLEDENDE – VERDSATT

Gyldig rapport  
28.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt ca. 80 takstingeniører til sammen. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Blant våre tjenester er:

Tilstand, verdi, næring, uavhengig kontroll, overtagelse, vedlikeholdsplan, skade, reklamasjon, byggelånsoppfølging, visningshjelp og energiråd. Vi jobber i store deler av Norge og har utført til sammen over 60 000 takster i disse områdene. Les mer på [www.takstgruppen.as](http://www.takstgruppen.as).

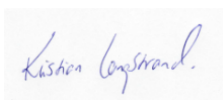
Håper på å høre fra dere/deg ved eventuelt andre tjenester vi kan utføre!

[Bestilling@takstgruppen.as](mailto:Bestilling@takstgruppen.as)



Sertifisert  
• Verditaksering av bolig  
• Tilstandsanalyse av boligegendom

### Rapportansvarlig



Kristian Langstrand

[kristian@takstgruppen.as](mailto:kristian@takstgruppen.as)

991 56 729



KVALITETSLEDENDE – VERDSATT

# 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.



### 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 straktiltak 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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

## Enebolig - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

#### BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i et veletablert og nyere boligfelt i Søre Ål med umiddelbar nærhet til marka med flotte turområder sommer som vinterstid.

#### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Etasjeskiller med trebjelkelag. Liggende utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Vinduer med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av: Betong. Treplater (osb)  
Vegger er i hovedsak preget av: Gipsplater.  
Treplater (osb)  
Himlinger er i hovedsak preget av: Gipsplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.  
Elementpipe er montert, men den er avsluttet på kaldtloft og ikke ført over tak.

Trapp er ikke montert. Det var ved befaring hjemmelaget trestige for tilkomst mellom etasjer.

Ingen innvendige dører var montert ved befaring.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad 2. etasje:

Badet er påbegynt, men ikke ferdigstilt og har følgende innhold:

Treplater på gulv (osb). Glava Wedi plater på vegg. Gipsplater i himling. Klargjort for vegghengt toalett. Opplegg til servant. Opplegg til dusj. Plastsluk. Opplegg til balansert ventilasjon i himling.

### Bad 1. etasje:

Badet er påbegynt, men ikke ferdigstilt og har følgende innhold:

Støpt gulv. Delvis lagt treplater på vegger (osb). Gipsplater i himling. Opplegg til servant. Opplegg til dusj. Klargjort til vegghengt toalett. Opplegg til balansert ventilasjon i himling.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ingen innredning er montert.

Trekkerør til strøm er ført frem. Vannrør er ført frem. Avløp er ført frem.

Tilstandsgrad er ikke satt.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Synlige vannrør i: Plast.

Det er kun ført vann inn til stoppekran på teknisk rom, men øvrige rør er ikke trykksatt.

Det må sendes inn elektronisk sanitærmelding for innvendig sanitæranlegg med tilhørende søknad om vannmåler. Dette må innsendes av godkjent rørleggerentreprenør.

Synlige avløpsrør i: Plast.

Byggeår og søketidspunkt tilsier at boligen skal ha balansert ventilasjon. Det er lagt opp rør for fremtidig ventilasjon.

Ingen varmtvannstank er montert.

Oppvarming er planlagt å bestå av: Strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv, evt. panelovner og ildsted.

Påbegynt skult el-anlegg. Sikringsskap er ikke montert.

Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4. Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler per etasje. Røykvarslerne må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Det er ikke montert røykvarsler eller slukkeutstyr i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert. Fuksikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.

Ringmur i lettklinkerblokker, avrettet med pukk og støpt plate.

Det er prosjektert støttemur og oppfylling rundt boligen. Støttemur vil muliggjøre tilbakeføring av fylling som går inn på naboeiendommen gnr 91 / bnr 42, samt ivareta reguleringsplanens bestemmelser om byggehøyder.

Eiet tomt på 554,60 m<sup>2</sup>. Gruset gårds plass. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	204 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	88	83	5
1. etasje	88	79	9
<b>Sum</b>	<b>176</b>	<b>162</b>	<b>14</b>

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	28	0	28
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Badstu og toalettrom er på tegning, men er tatt med som del av stue.

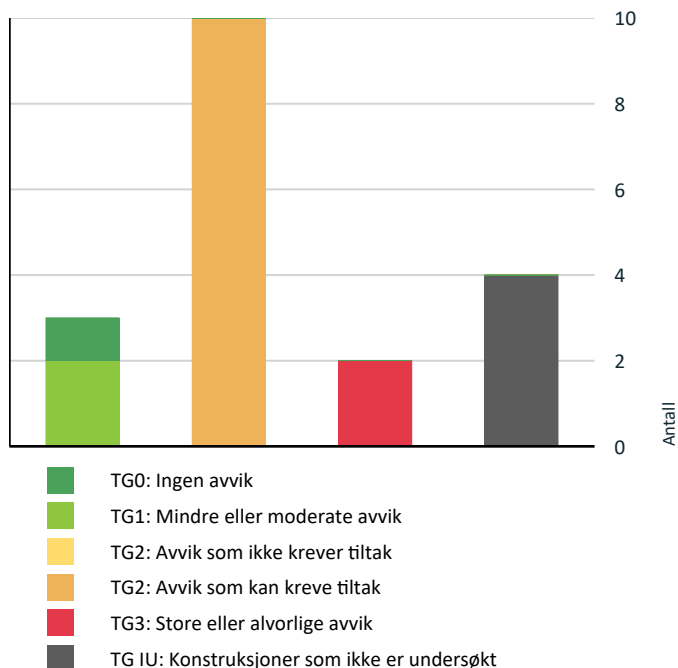
### Garasje

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



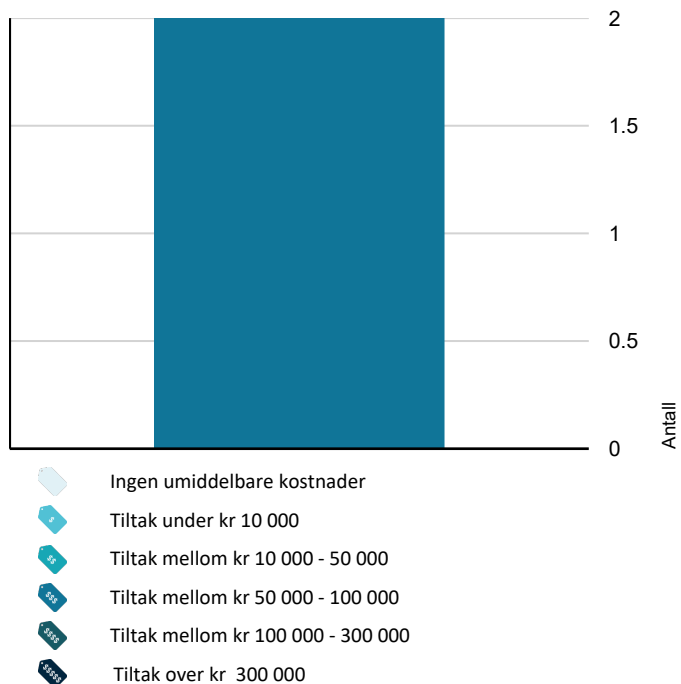
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei med mer er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstingeniøren er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringsdagen sammen med fremlagt dokumenter. Det er fuktutstyret protimeter MMS som er brukt ved fuktsøk og fuktmålinger i denne rapporten, ved målinger er resultat korrigert for blant annet temperatur og materiale.

Der det er anbefalt ytterligere undersøkelser og tiltak på bygningsdeler kan Takstgruppen AS bistå med dette på timebasis utover undersøkelsenivå i denne rapporten. Bilder med avvik i rapporten er eksempelbilder fra befaringen, det er ikke bilder av alle avvik.

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

Der det er satt tilstandsgrad 2 i denne rapporten må det utføres tiltak for å lukke avvikene.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, 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.

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det tas forbehold om evt. manglende opplysninger vedrørende eiendommen.

Eiendommen har mange mangler som krever fagkunnskaper for å utbedre. Kjøper må sette seg inn i all dokumentasjon fra kommune og tidligere befaringer for å få informasjon om hva som kreves for å kunne ferdigstille boligen.

Bygningen har flere lukkede bygningsdeler som ikke er tilgjengelig for inspeksjon og det anbefaler på generelt grunnlag ytterligere undersøkelser.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



**Utvendig > Nedløp og beslag**

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)

Konstruksjonene har skjevheter.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Utvendig kledning er ikke luftet på deler av kledning.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

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

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

 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

 **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)

Det er enkelte knekte taksten.

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

Det er påvist andre avvik:  
Isolering på loft er ikke utført.

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)


Det er påvist andre avvik:  
Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

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

Det er påvist andre avvik:  
Ingen overflater i boligen er ferdigstilt.

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gulv er ikke avrettet og det er ujevnheter.

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)


Det er påvist andre avvik:

Avslutning av skorstein over tak skal utføres slik at regnvann, is og snø ikke skader konstruksjonen. Skorsteiner må derfor alltid ha beslag eller lignende som beskytter toppen av skorsteinsvngen inkludert røykrøret og eventuell isolasjon mot nedbør. Det er ikke opplyst om det er tatt høyde for vekt av pipe når gulv ble støpt.

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avslutningslist over terreng har løsnet. Denne må remonteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast.

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

Det er påvist andre avvik:

Utvendig mur er ikke pusset. Det er opplyst i tidligere rapport at det ikke er lagt markisolasjon inn mot ringmur.

 **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.



# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Påbegynt

### Standard

Boligen er ikke ferdigstilt.  
Det er lagt opp til rør for fremtidig balansert ventilasjon.  
Planlagt el-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

### Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Boligen er påbegynt for flere år siden hvor kvalitet på utført arbeide var dårlig håndverksmessig utført. Overflater og bygningsdeler er i etterkant revet og nytt firma har rettet opp mye av utførte feil.  
Det ble ved befaring registrert at det fortsatt er flere byggetekniske feil som må utbedres/rettes og store kostnader til dette må påregnes. Deler av konstruksjon er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført. For nærmere info om energiforbruk se bygningens energiattest. Årsakene til avvikene er ikke nødvendigvis funnet da det går utover undersøkelsesnivået i denne rapporten. Konsekvensene av og ikke utbedre avvikene kan for eksempel være fuktskader og kortere brukstid på bygningsdeler.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser.

## UTVENDIG

### Taktekking

TG 2

Taktekking av betongtakstein. Taktekking er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhetsmessige årsaker.



Det ble registrert at enkelte takstein har sprekker i "krom"

### Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

### Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.

### Nedløp og beslag

TG 3

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski i tre.



Takfotbeslag (beslag mellom taktekkning og takrenne) mangler. Dette gjør at takvann renner på baksiden av takrenne.



Beslag i overgang tak og vegg over inngang mangler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Veggkonstruksjon

TG 3

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.



Det er ikke lagt musebånd, men netting. Denne har så store masker av mus vil kunne passere.



Manglende rist på ventil som gjør at vann kan komme inn i konstruksjon.



Sprekk i kledning.



Skjevheter i bygning gjør at kledning blir liggende på kanten på ringmur. Dette området vil da heller ikke få lufting. For å utbedre dette må kledning tas av og vegg må lektes ut.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Utvendig kledning er ikke luftet på deler av kledning.

### Konsekvens/tiltak

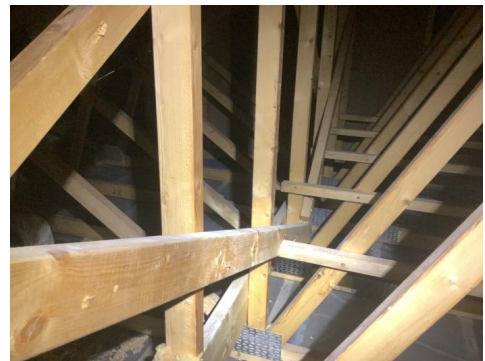
- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Mønet skråtak i tre. Undertaksduk. Kaldt loft. Adkomst til loft via luke.



Kaldtloft mangler isolasjon.



Takoverbygg over inngang står kun på midlertidige støtter.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:  
Isolering på loft er ikke utført.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Vinduer

TG 2

Vinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak: 2016

### Vurdering av avvik:

- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

### Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Vinduer må justeres.

## Dører

TG 2

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.



Dør har feil slagretning og slår innover. Dette er ikke en anbefalt løsning grunnet rømning.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG IU

Reisverk på terrasse er revet. Gjenværende er kun drager som er festet på vegg.

## INNVENDIG

### Overflater

TG 2

Gulv er i hovedsak preget av: Betong. Treplater (osb)  
Vegger er i hovedsak preget av: Gipsplater. Treplater (osb)  
Himlinger er i hovedsak preget av: Gipsplater.



Overflater på vegger og himlinger 2. etasje delvis gipset.



Treplater (osb) på gulv 2. etasje.



Manglende overflater på vegger trapperom og 1. etasje.



Overflater gulv er upusset og ikke avrettet betong. På bilde ses sluk, som ville vært i badstue med opprinnelig planløsning. Dette havner nå i stue og må blendes.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Ingen overflater i boligen er ferdigstilt.

Gjenstående arbeid må ferdigstilles for å lukke avviket.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulv er ikke avrettet og det er ujevnheter.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

## Radon

TG IU

Det foreligger ingen informasjon om det er lagt tilstrekkelig radonsperre. Dette må undersøkes.

## Pipe og ildsted

TG 2

Elementpipe er montert, men den er avsluttet på kaldtloft og ikke ført over tak.



Pipe avsluttet på kaldtloft.



Sotluke plassert på stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avslutning av skorstein over tak skal utføres slik at regnvann, is og snø ikke skader konstruksjonen. Skorsteiner må derfor alltid ha beslag eller lignende som beskytter toppen av skorsteinsvangen inkludert røykrøret og eventuell isolasjon mot nedbør. Det er ikke opplyst om det er tatt høyde for vekt av pipe når gulv ble støpt.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er mange krav til ildsted og skorsteiner og jeg er ikke fagkyndig på området. Jeg anbefaler derfor kontroll av fagkyndig.

## Innvendige trapper

TG IU

Trapp er ikke montert. Det var ved befaring hjemmelaget trestige for tilkomst mellom etasjer.



Det ligger deler til en tretrapp i boligen, men det må undersøkes om denne passert i åpning som er avsatt til trapp.

## Innvendige dører

TG IU

Ingen innvendige dører var montert ved befaring.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er påbegynt, men ikke ferdigstilt og har følgende innhold:

Treplater på gulv (osb). Glava Wedi plater på vegg. Gipsplater i himling. Klargjort for vegghengt toalett. Opplegg til servant. Opplegg til dusj. Plastsluk. Opplegg til balansert ventilasjon i himling.

Tilstandsgrad er ikke satt.

# Tilstandsrapport



Plater på vegger.



Plater i himling.



Klargjort for vegghengt toalett.



Opplegg til servant.

Beskrivelse står under punktet generell.

## Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

## Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

## Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

## Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Badet er påbegynt, men ikke ferdigstilt og har følgende innhold:

Støpt gulv. Delvis lagt treplater på vegger (osb). Gipsplater i himling.  
Opplegg til servant. Opplegg til dusj. Klargjort til vegghengt toalett.  
Opplegg til balansert ventilasjon i himling.

Tilstandsgrad er ikke satt.



Opplegg til servant og vaskemaskin.

## Overflater vegger og himling



# Tilstandsrapport



Klargjort til vegghengt toalett.



Opplegg til fremtidig dusj.

## Overflater vegger og himling

Beskrivelse står under punktet generell.

## Overflater Gulv

Beskrivelse står under punktet generell.

## Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse står under punktet generell.

## Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse står under punktet generell.

## Ventilasjon

Beskrivelse står under punktet generell.

## KJØKKEN

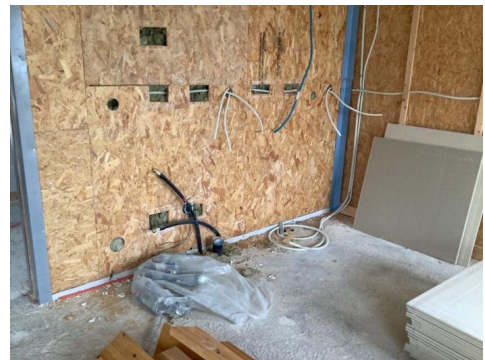
### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### Overflater og innredning

Ingen innredning er montert.

Trekkerør til strøm er ført frem. Vannrør er ført frem. Avløp er ført frem.

Tilstandsgrad er ikke satt.



Område avsatt til fremtidig kjøkken.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast.

Det er kun ført vann inn til stoppekran på teknisk rom, men øvrige rør er ikke trykksatt.

Det må sendes inn elektronisk sanitærmelding for innvendig sanitæranlegg med tilhørende søknad om vannmåler. Dette må innsendes av godkjent rørleggerentreprenør.

Tilstandsgrad er ikke satt.



Stoppekran plassert på teknisk rom.

## Avløpsrør

TG 1



# Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør i: Plast.

Tilstandsgrad satt pga alder  
Jeg er ikke VVS fagperson.

## Ventilasjon

Byggeår og søketidspunkt tilsier at boligen skal ha balansert ventilasjon.  
Det er lagt opp rør for fremtidig ventilasjon.

Tilstandsgrad ikke satt.

## Varmtvannstank

Ingen varmtvannstank er montert.

Tilstandsgrad er ikke satt.

## Andre installasjoner

Oppvarming er planlagt å bestå av: Strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv, evt. panelovner og ildsted.

Tilstandsgrad er ikke satt.

## Elektrisk anlegg

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

*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.*

Påbegynt skult el-anlegg. Sikringsskap er ikke montert.

Jeg er ikke EL fagperson.

Tilstandsgrad er ikke satt.

## Inntak og sikringsskap

1. 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?

På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Dersom dette mangler, kan det innebære en mangel ved eiendommen. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.



Planlagt område for sikringsskap på teknisk rom.



Trekkerør og påbegynt skjult el-anlegg på stue 1. etasje.

## Branntekniske forhold

Byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom. Eneboliger, to- til firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og fritidsbolig med én boenhet i risikoklasse 4. Røykvarslerne må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler per etasje. Røykvarslerne må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 desibel i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Det er ikke montert røykvarsler eller slukkeutstyr i boligen.

Tilstandsgrad er ikke satt.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

# Tilstandsrapport

## Drenering

TG 2

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Takvann ført ned i grunnen.



Grunnmursplast har løsnet.



Dreneringskum.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avslutningslist over terreng har løsnet. Denne må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Ringmur i lettklinkerblokker, avrettet med pukk og støpt plate.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Utvendig mur er ikke pusset. Det er opplyst i tidligere rapport at det ikke er lagt markisolasjon inn mot ringmur.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Forstøtningsmurer

TG 2

Det er prosjektert støttemur og oppfylling rundt boligen. Støttemur vil muliggjøre tilbakeføring av fylling som går inn på naboeiendommen gnr 91 / bnr 42, samt ivareta reguleringsplanens bestemmelser om byggehøyder.



Det ligger pålegg fra Lillehammer kommune om at det må bygges støttemur mot nabo for å ivareta reguleringsplanens bestemmelser om byggehøyder.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

## Terrengforhold

TG 0

Eiet tomt på 554,60 m<sup>2</sup>. Gruset gårdsplass.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Garasje

### Byggeår

2017

### Kommentar

Påbegynt.

### Standard

Bygningen er ikke ferdigstilt, men det er lagt opp til normal standard.

### Vedlikehold

Denne bygningen er ikke teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Takutstikk på garasje er oppført nærmere veg enn tillatt, men det er gitt en dispensasjon på dette forholdet. Garasjeport må flyttes til sørsiden av garasje og kan ikke gå ut mot veg som i dag.

Følgende avvik er registrert:

- Avvik på omramning rundt dør.
- Manglende markisolasjon mot støpt plate.
- Manglende komplettering av beslag og takrenner.
- Sprekker på enkelte takstein.

### Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønnet skråtak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Liggende utvendig trekledning. Taktekking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Leddport.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

176 m<sup>2</sup>/162 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* 2 Bad, Gang, 4 Soverom, 2 Garderobe, Entré, Teknisk rom, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 28 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 2 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

2 900 000

## Konklusjon markedsverdi

2 900 000

## Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter taksmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Opplysninger under "beskrivelse av eiendommen og befarrings- og eiendomsopplysninger" i denne rapporten er også en del av markedsanalysen sammen med Takstgruppen AS sine interne verktøy.

Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Markedsverdi er blant annet beregnet i eiendomsverdi.no

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring, estimert på <a href="https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/">https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/</a> Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	7 784
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt, estimert på <a href="https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/">https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/</a> Bruk linken til å se på forutsetningene for tallene.	Kr.	20 984
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, nett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>29 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 200 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 100 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>150 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 2 350 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 700 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 700 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 050 000</b>
--	------------	------------------



# 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. Aralet 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

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2. etasje	88	83	5	Bad , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4	Garderobe
1. etasje	88	79	9	Entré , Bad , Stue/kjøkken	Teknisk rom , Garderobe
<b>Sum</b>	<b>176</b>	<b>162</b>	<b>14</b>		

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,49 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,69 m.

Merk: Takhøyde er målt før ferdig himling er lagt.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Badstu og toalettrom er på tegning, men er tatt med som del av stue.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:* Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. etasje	28	0	28		Garasjerom
<b>Sum</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>		

### Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger nederst i rapport angående arealregler.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:* Se også eget punkt om branntekniske forhold lenger opp i rapporten.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2023	Kristian Langstrand	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3405 LILLEHAMMER	91	40	0	0	554.6 m <sup>2</sup>	Statens Kartverk.	Eiet

### Adresse

Flugsrudkroken 22

### Hjemmelshaver

Citygroup Norway AS. Hjemmelshaver. Andel 1/1

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst.

### Regulering

Flugsrud skog, Galterud skog og Søre Ål skole

### Tinglyste/andre forhold

(Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet).

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2023 (2030)

### Byggetillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges jf. pbl. § 21-9.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
890 000	2019

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæringer el-anlegg.		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Evt. tidligere takst/prospekt/leveranse beskrivelse			Ikke gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester			Ikke gjennomgått	0	Nei
Ubekreftet grunnbok	07.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Byggegodkjente tegninger	09.05.2017		Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse		Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10. femte. ledd	Ikke gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon radon			Ikke gjennomgått	0	Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått	0	Nei
Energiattest			Ikke gjennomgått	0	Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	07.09.2023	Ligger tilgjengelig i MinTakst.	Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon våtrom			Ikke gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	07.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring		Det foreligger ingen egenerklæring.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	07.09.2023		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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 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 omsluttede 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/BI1823>

## 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