

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Ljøsheim 263 , 2610 MESNALI
 RINGSAKER kommune
 gnr. 527, bnr. 1, fnr. 1336

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 20.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 21840-2339

Referansenummer: MK6580

Autorisert foretak: Takstgruppen AS

Sertifisert Takstingeniør: Petter Wangen



KVALITETSLEDENDE – VERDSATT



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

Takstgruppen AS

Takstgruppen AS er totalleverandør av taksering innen bygg og er totalt over 100 takstingeniører. Vi har bred bakgrunn fra byggebransjen, har de strengeste kravene til utførelse av tilstandsrapporter og har et stort fagmiljø med fokus på kvalitet i alle ledd.

Takstgruppen AS har fått utmerkelsen GASELLE-BEDRIFT 9 år siden 2014.

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 100 000 takster i disse områdene. Les mer på www.takstgruppen.as.

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

Bestilling@takstgruppen.as

Takstgruppen AS er medlem av NITO som er Norges største organisasjon for ingeniører og teknologer med bachelor, master og høyere grad. NITO ble stiftet 1. mars 1936 og er en partipolitisk uavhengig, frittstående fagorganisasjon med over 111 000 medlemmer.



Rapportansvarlig

Petter Wangen

Uavhengig Takstingeniør

petterwangen@takstgruppen.as

416 66 662

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 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 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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. Det tas spesifikt forbehold om at det er det opprinnelige byggeåret som er referansenivå i rapporten når ikke annet er nevnt og at kommentarene i denne rapporten gjelder denne eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Hytta har en fin beliggenhet på Ljøsheim ca. 1 km unna Hygga. Herfra har du tilgang på et fantastisk løypenett på vinteren og et flott villmarksterreng om sommeren. Det er ca. 24 km ned til Næroset og ca. 22 km til Kiwi på Sjusjøen.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av metallplater. Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall. Vindski og toppbord i tre. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i tre. Luftespalter ved raft. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft via luke. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags glass.

Terrasse mot vest:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse mot anneks:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak preget av:

Tregulv. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:

Tømmer. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:

Panel.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt ringmur med kryperom. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen. Trapp i trekonstruksjon til kryperom under deler av kjøkken. Tredører. Murte piper.

Antall ildsteder i boligen:

2

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Gulvbelegg. Panelplater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Biotoalett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i tre. Profilerte fronter. Benkeplate i tre. Kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående:

Komfyr. Kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Synlige avløpsrør i:

Plast. Metall.

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter fra 2015.

Oppvarming består av:

Strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Ildsted og panelovn.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng. Støpt grunnmur.

Punktfestet tomt som er flat.

Det er ikke innlagt vann.

Gråvann til terreng.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

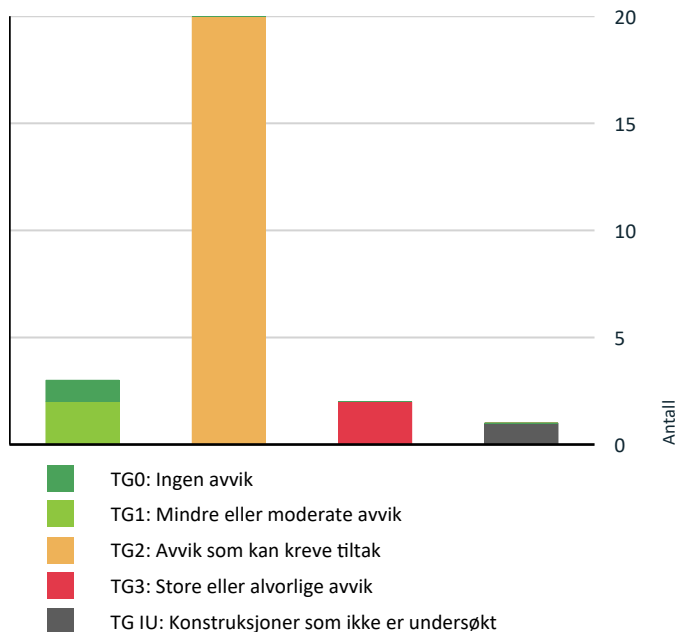
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ingen ytterligere kommentarer.

Garasjeuthus anneks til fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Ingen ytterligere kommentarer.

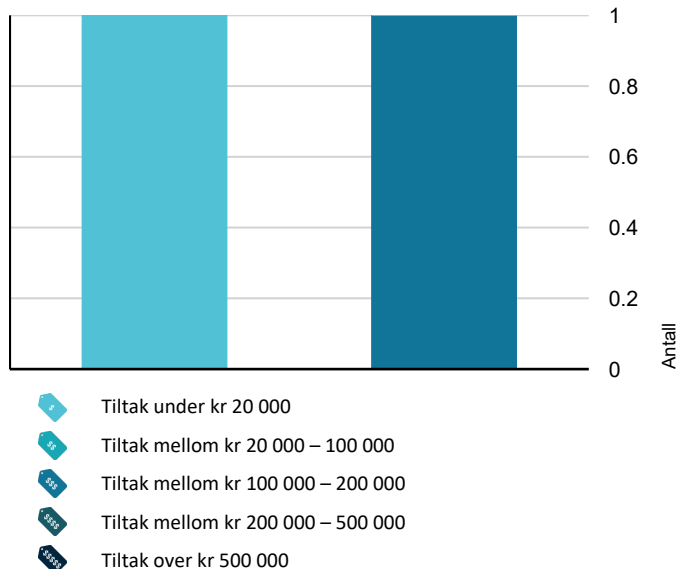
Sammendrag av boligens tilstand

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 tas spesifikt forbehold om at 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 undersøkelsesnivå 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 rapportdato, 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.

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Takstgruppen AS, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av foretakene som er en del av Takstgruppen AS. 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 Takstgruppen AS. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Det tas spesifikt forbehold om at kommentarene i denne rapporten og forutsetningene gjelder denne eiendommen.

For spørsmål tilknyttet rapporten ta kontakt med takstingeniøren som har utført rapport eller kvalitet@takstgruppen.as.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er bare lagt inn opplysninger som er helt nødvendige for å lage et energimerke, som type bygning, byggeår, bruksareal og oppvarmingsmåte. Dette gjør at boligen kan ha en bedre karakter enn om det blir utført en detaljert energimerking. Dersom det er gjort byggetekniske endringer (nye vinduer, ny isolasjon, påbygg eller lignende) siden boligen var ny, eller du ønsker en mest mulig nøyaktig energiattest, anbefaler vi at du registrerer detaljerte opplysninger.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

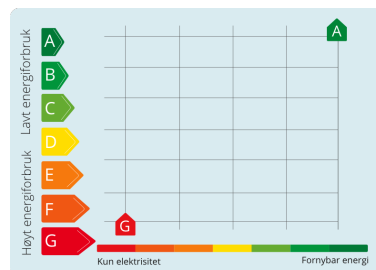
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1946

Kommentar

Ca. byggeår opplyst av eier.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent 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. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Boligen er ca. 80 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Undertegnede anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er behov for vedlikehold og utbedringer. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten. Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har eldre bygningsdeler som krever tiltak. Rapporten fremhever ikke positive egenskaper ved boligen og det er naturlig med en del avvik på en eldre bolig. Det viktige er at man skjønner konsekvensen og risikoen ved avvikene og trenger du hjelp til dette utover hva som står i rapporten er det bare å ta kontakt.

Det tas spesifikt forbehold om at flere av bygningsdelene var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelene er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Tilbygg / modernisering

2002	Utført av firma.	El-anlegg nyinstallert ved påkobling av strøm.
2002	Utført som egeninnsats.	Vann- avløpsledninger gravd på dugnad under tilbygg av bad.
2004	Utført av firma.	Bad påbygd.
2004	Utført som egeninnsats.	Kjøkkeninnredning.
2004	Utført av firma.	Oppretting, etterisolering 100mm, vindsperre og ny utvendig panel utenpå eksisterende tømmerkasse. Nye vinduer i alle rom, nye ytterdører.
2004	Utført av firma.	Oppsetting av annek; wc, soverom og bodplass/vedskjul.
2007	Utført av firma.	Nytt stålplatetak, Decra. Opplettet og utluftet over tak. Eksisterende papptak ligger som undertak på taktro av tre. Nye pipehatter og beslag.
2022	Utført av firma.	Rehabilitert begge piper med skorsteinsforing. Murt igjen ventil og montert ny ovn.

(Opplysninger over er gitt av selger)

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av metallplater.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre tekking er brukt som undertak. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking fjernes. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Snødekt taktekking. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser av taktekking og undertak når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Dersom nødvendige tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer eller ytterligere skader på underliggende konstruksjoner, noe som vil medføre økte utbedringskostnader.



Oversiktsbilde.



Oversiktsbilde.

Nedløp og beslag

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

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenne er noe bøyd, sannsynligvis etter snøras. Snødekte beslag og takrenner. Bulker på nedløp og takrenner. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser når snøen er fjernet for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Utbedring eller utskifting av bøyde og bulkete takrenner bør vurderes for å sikre god funksjon og hindre vannskader på bygningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå lekkasjer og følgeskader på fasade og grunnmur, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon.

Det tas spesifikt forbehold om at nedre del av bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Eldre trevegger som her kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Laftede vegger som er innkledd har normalt råteskader i større eller mindre grad, veggen er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utvendig kledning har begrenset med lufting. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre supplerende undersøkelser av veggkonstruksjonen når snøen er fjernet, for å avdekke eventuelle skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduer. Dersom slike undersøkelser ikke utføres, er det økt risiko for at skader forblir uoppdaget, noe som kan medføre betydelige kostnader ved senere utbedring.



Oversiktsbilde.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak i tre. Luftespalter ved raft. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Adkomst til loft via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Rim på undertak. Tilgjengelige deler av takkonstruksjon er delvis innsisert fra luke og lyst med lommelykt. Store deler av takkonstruksjonen er i hovedsak lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Spiker stikker gjennom undertak enkelte steder. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens, spesielt med tanke på fukt- og kondensproblematikk som ofte oppstår i slike konstruksjoner. Synlig misfarging. Synlige fuktmerker. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Spor av mus registrert, ukjent omfang. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Spor etter treskadeinsekter, ukjent omfang. Ved stikktakning med syl kom det ut boremel. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De fleste insektene vi finner i hjemmet vårt er helt ufarlige. Plagsomme, men harmløse mot husdyr, boliger og mennesker. Noen insekter derimot, kan gjøre stor skade på bygninger. Noen spiser treverket, mens andre bare bor der. Det anbefales å kontakte fagperson på treskadeinsekter for ytterligere undersøkelser. Taket bør inspiseres hver vår og høst for å kontrollere tilstanden og vurdere nødvendige tiltak. For å lette arbeidet med tilsyn bør det etableres en trygg og lettvinatkomst til takkonstruksjonen. Ved årlig tilsyn kan man oppdage skader eller andre forhold som gjør det nødvendig med mer omfattende undersøkelser. Manglende vedlikehold kan føre til problemer og følgeskader som oppdemming av vann og lekkasjer fra åpninger ved beslag. Feil vedlikehold kan medføre kortere levetid eller omfattende skader, for eksempel lekkasjer på taket. Ytterligere undersøkelser anbefales, da dårlig ventilering og luftlekkasjer kan gi kondensskader, isdannelser og økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



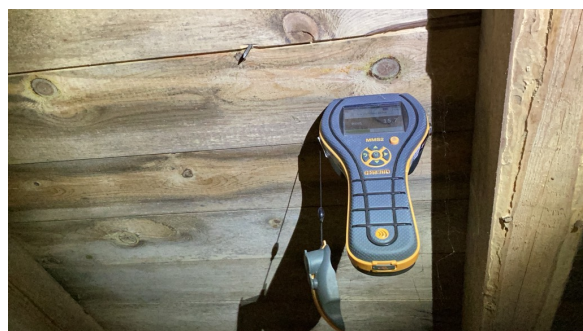
Rim på undertak.



Misfarging rundt pipe.



Spor etter treskadeinsekter.



Ved enkel fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak:
2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Kondensmerker på enkelte vinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen av påviste avvik kan for eksempel være redusert brukstid, ytterligere behov for vedlikehold og fuktskader.



Kondensmerker.

TG 2 Dører

Ytterdør i tre med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

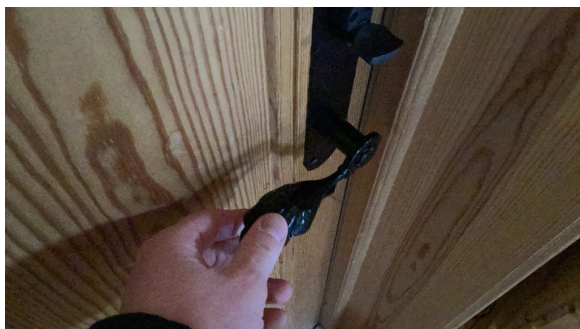
- Det er påvist andre avvik:

Punkttert vindu registrert. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold. Det bør vurderes utskifting av punkttert vindu for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre ytterligere skader. Alderen på vinduene medfører økt risiko for flere punktering, noe som kan føre til redusert energieffektivitet og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Noe slark i vrider.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot vest:

Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse mot anneks:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd. Tretrapp.

Terrasse ved inngangsparti:

Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk. Belysning. Delvis overbygd.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skjevheter i rekkverk. Snødekte overflater. Behov for vedlikehold. Konstruksjonen er av forenklet type og særlig utsatt for påvirkning fra vær og vind. Dette medfører økt behov for regelmessig ettersyn og vedlikehold for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, råte og andre skader. Manglende vedlikehold kan redusere levetiden og øke risikoen for skader på bygningsdelen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold/utbedring. Det anbefales å gjennomføre supplerende undersøkelser når snøen er fjernet for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Videre bør nødvendige vedlikeholdstiltak og utbedringer av skjevheter i rekkverk og øvrige konstruksjoner utføres for å redusere risikoen for fukt, råte og andre skader, samt for å forlenge bygningsdelens levetid og unngå økte utbedringskostnader.

Tilstandsrapport



Behov for vedlikehold.



Knekt av bit på stolpe.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak preget av:
Tregulv. Belegg.

Vegger er i hovedsak preget av:
Tømmer. Panel.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knirk i gulv enkelte steder. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for noe vedlikehold. Knirk i gulv må påregnes i eldre boliger, og utbedring er normalt ikke nødvendig med mindre det er til vesentlig sjananse. Konsekvensen av knirk er hovedsakelig redusert komfort.



Ved enkel fuktmåling målte jeg tørre verdier.

Selgers opplysning:

Fuktmerker var der når vi kjøpte hytta i 1997.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

En del skjevheter i etasjeskiller. Eldre bygg har tradisjonelt blitt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser med årstider er ikke unormalt. Lav høyde til terreng, gir økt risiko for skade. Det tas spesifikt forbehold om at deler av denne bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for utbedring/ytterligere undersøkelser. Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av skjevhetene, samt vurdere behov for utbedring. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukstid, økt risiko for følgeskader som setningsskader, fuktskader og problemer med dører og vinduer. Skjulte feil kan forekomme grunnet alder og begrenset innsyn til konstruksjonen. Det tas spesifikt forbehold om at kostnadsestimatet i denne rapporten kun er et estimat på hva en ytterligere kontroll kan koste. Det må påregnes høyere kostnader til utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Helningsavvik på 35 mm ble målt på kjøkken.

TG 2 Pipe og ildsted

Murte piper.

Antall ildsteder i boligen:
2

Selgers opplysning:

Det kan legges seg i ved pipehatt som gjør at røyk kan slå ned igjen i hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det kan slå ned igjen røyk i hytta ved mye snø og is rundt pipehatt. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å hindre tilbakeslag av røyk ved snø og isdannelse rundt pipehatten. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for røykinntrengning i boligen, noe som kan medføre helseskader og redusert brannsikkerhet.



Sotluke i gang.



Sotluke på soverom.

TG 2 Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Støpt ringmur med kryperom. Kryperom er et luftrom mellom den nederste etasjeskilleren i et hus og grunnen.

Vurdering av avvik:

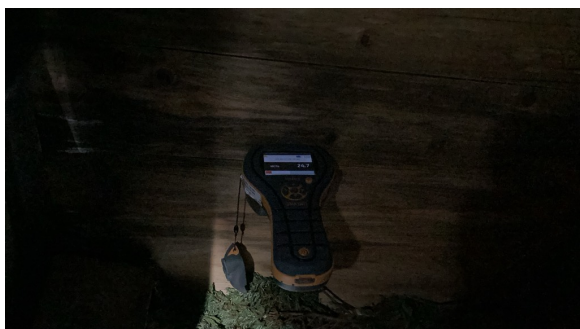
- Det er påvist andre avvik:

Krypkjeller regnes som en risikokonstruksjon fordi denne typen konstruksjon erfaringsmessig har høy skadefrekvens, særlig knyttet til fukt og råte. Tilgjengelig del av kryperom under kjøkkenlem ble besiktiget innvendig med stikktakninger. Resten av kryperom har ikke tilkomst, inspeksjon er derfor ikke mulig. Klima i krypekjeller varierer med årstidene og det anbefales å kontrollere krypekjelleren jevnlig for å følge med tilstanden på konstruksjonene. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gis pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for utbedring. Det bør etableres bedre inspeksjonsmuligheter til hele krypkjelleren for å kunne vurdere tilstanden på skjulte konstruksjoner. Regelmessig kontroll og vedlikehold anbefales for å oppdage eventuelle fukt- og råteskader tidlig, da manglende tilkomst og høy alder øker risikoen for skjulte skader som kan utvikle seg over tid og medføre kostbare utbedringer.



Fuktmåling ble foretatt, jeg målte skadelig fukt i trevirke.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjon til kryperom under deler av kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Trappen til ikke måleverdig areal tilfredsstiller ikke personsikkerhet i forhold til bruk, se <https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/12/iii/12-14>. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvensen av påviste avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

TG 2 Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører trenger justering. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre økt slitasje eller skade på karm og dør. Manglende tiltak kan føre til redusert brukervennlighet og ytterligere skader over tid.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Gulvbelegg. Panelplater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusjkabinett. Biotoalett.

Vurdering av avvik:

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

Gjør oppmerksom på at deler av rommet ikke har membran. Dette er ikke en unormal løsning på denne type bolig, men det må bemerkes at rommet ikke er utført som et våtrom. Det er blant annet avvik på membran, ventilasjon, innredning, overflater og fall. Våtrommet er gitt en samlet vurdering på grunn av en tilstand som gjør at våtrommet ikke tåler dagens normale bruk. Forhold rundt overflater, gulv, sluk, membran/tettesjikt, sanitærutstyr og ventilasjon er allikevel vurdert slik det skal i forskriften, men under samme punkt. Tett dusjkabinett og åpent avløp er en forutsetning for våtrommets sikkerhet, da fritt vann på gulv/vegg må unngås. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Ved bruk av dusjkabinett er veggene/gulv bak dusjkabinettet allikevel definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøper må ta stilling til om de vil bruke våtrommet annerledes enn det dagens regelverk legger opp til, for eksempel om de vil fortsette og bruke dusjkabinett, rengjøre sluket ofte og følge nøye med på om det er tegn på fuktskader osv. Jeg anbefaler full oppgradering av våtrommet siden det ikke tilfredsstiller dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk. For at våtrommet skal tilfredsstille dagens krav noe som er grunnlaget for å tåle dagens bruk, må hele våtrommet oppgraderes. Kostnadsestimatet er vurdert ut fra full oppussing av hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Sluk under dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt. Hullet er tatt på det mest hensiktsmessige stedet som var mulig på befaringen og for å tilfredsstille kravet i forskrift.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning i tre. Profilerte fronter. Benkeplate i tre. Kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående:

Tilstandsrapport

Komfyr. Kjøleskap.

Forenklet anlegg på vann og avløp kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Komfyrvakt anbefales montert. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det var ikke mulig å inspisere bak eller under kjøkkeninnredning på befaringen. Det tas derfor spesifikt forbehold om eventuelle skjulte skader eller feil i dette området. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å montere komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten. På grunn av alder og utilgjengelige områder bør det vurderes nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader eller feil, da det er økt risiko for skjulte mangler som kan medføre kostnader ved fremtidig utbedring.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse står under punktet "Overflater og innredning". Ved test av avtrekksvifte som beskrevet i NS3600, fungerte viften ikke som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det bør utføres vedlikehold på avtrekket. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold eller reparasjon av avtrekket for å sikre tilfredsstillende funksjon. Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for luktspredning i boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i:

Plast. Metall.

Forenklet anlegg i forbindelse med bad og kjøkken.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Selgers opplysning:

Vann må fraktes til hytta i kanner da det ikke er innlagt vann.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i:

Plast. Metall.

Undersøkelsene er gjort etter krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjør allikevel oppmerksom på at jeg ikke er fagperson på området.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre rør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/risiko for lekkasjer. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rørenes tilstand bør kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader eller svakheter, da høy alder og skjulte føringer øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer. Ved renovering bør utskifting vurderes for å redusere risiko for vannskader og funksjonssvikt.

Ventilasjon

Ventilasjonen består av ventilasjonsvifte og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av ventilasjonsvifte eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kondens på innerrutas innside i vinduer med mer enn ett glass skyldes hovedsakelig høy luftfuktighet innendørs, og er ofte et tegn på at ventilasjonen er dårlig eller fuktproduksjonen høy. Veggventil er anbefalt på soverom. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres veggventil på soverom for å bedre ventilasjonen og redusere luftfuktigheten innendørs. Dårlig ventilasjon og høy luftfuktighet kan føre til kondens, som igjen kan gi økt risiko for fuktskader og dårligere inneklima.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 30 liter fra 2015.



Varmtvannsbereder på bad.

Andre installasjoner

Oppvarming består av:

Strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:

Ildsted og panelovn.

Det tas spesifikt forbehold om at oppvarmingskilder ikke er funksjonstestet av takstingeniøren.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Tilstandsrapport

Jeg er ikke EL fagperson.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

25.02.1018:

Opplegg nytt lampepunkt taklampe.

Inntak og sikringsskap

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

Ja På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999 skal det foreligge en samsvarserklæring. Det mangler erklæring på deler av anlegg. På grunn av påviste forhold anbefaler jeg utvidet el-kontroll utført etter NEK 405-2-3 av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.



Sikringsskap på bad.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det tas spesifikt forbehold om at grunnundersøkelser ikke er foretatt, tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng.

Det tas spesifikt forbehold om at terreng var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser når bygningsdelen er fullt tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Dersom dette ikke gjøres, kan det medføre at skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte kostnader for utbedring og risiko for fuktskader.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen var tildekket av snø ved befaringen. Det anbefales derfor supplerende undersøkelser når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig. Tilstandsgrad er vurdert basert på opplysninger om alder og materialvalg. Dersom ytterligere undersøkelser ikke gjennomføres, kan skjulte skader eller slitasje forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Snødekt mur er ikke synlig på befaringen. Det tas spesifikt forbehold om at deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres supplerende undersøkelser av grunnmuren når snøen er fjernet og bygningsdelen er fullt tilgjengelig, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje. Konsekvensen av manglende undersøkelser er at skjulte feil kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økte kostnader for utbedring og redusert levetid på konstruksjonen.

Terrengforhold

Punktfestet tomt som er flat.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis flatt eller dårlig fall på terreng fra bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur). Snødekt terreng. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra bygningen for å hindre at overflatevann ledes mot grunnmuren. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke innlagt vann. Gråvann til terreng. Utslipp av gråvann fra fritidsbolig uten innlagt vann, regnes normalt som forurensning uten nevneverdig skade eller ulempe og trenger ikke utslippstillatelse. I konkrete tilfeller vil imidlertid gråvann kunne inneholde forurensning av en slik karakter at terskelen i forurensningsloven er overskredet. Dette anbefales undersøkt, da utslippet varierer med bruken av fritidsboligen.

Vurdering av avvik:

- Kun avløp for gråvann.

Det tas spesifikt forbehold om at bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å undersøke gråvannsutslippet nærmere for å sikre at det ikke medfører forurensning utover tillatt nivå, spesielt siden utslippet kan variere med bruken av fritidsboligen. Alder og skjulte bygningsdeler øker risikoen for skjulte feil og redusert funksjon, noe som kan føre til forurensning eller behov for omfattende utbedringer.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

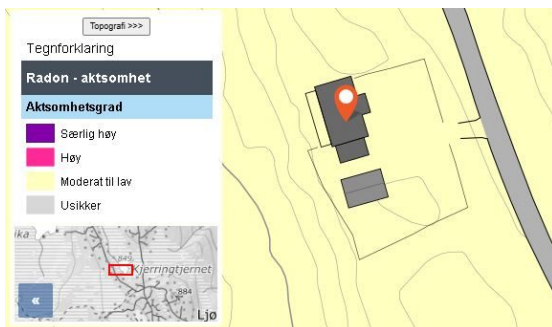
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et området som er markert med moderat til lav aktsomhet i kartet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser. Manglende radonmåling og radonsperre medfører usikkerhet om innemiljøet, og det kan være helserisiko ved forhøyede radonverdier. Rekkverket bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.



Kartet kan ikke benyttes til å forutsi radon-konsentrasjonen i enkeltbygninger. Den eneste måten å få sikker kunnskap om radon i en bygning, er å gjennomføre en måling. Radon skal måles mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder. Se mer info på <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/inneklima/radon-maling-i-boliger/>.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

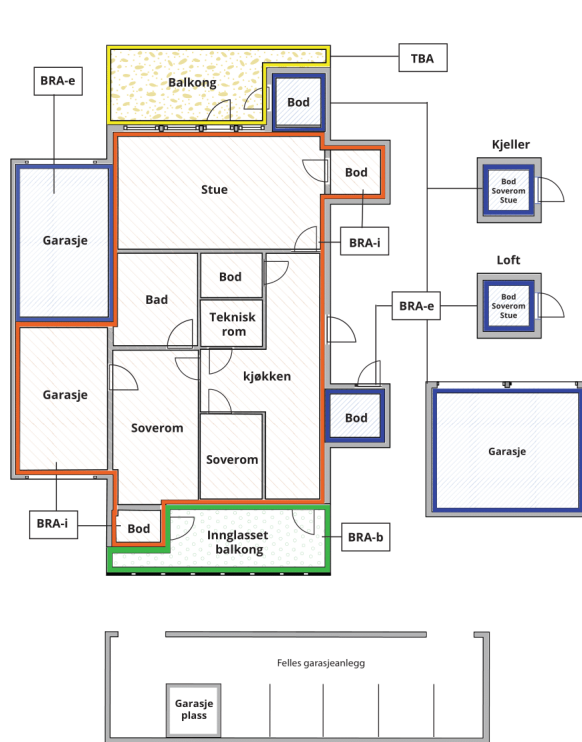
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	61			61	27
SUM	61				27
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Bad, kjøkken, stue, gang 1, gang 2, soverom 1, soverom 2		

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,23 m, 2,13 og 2,03 m med skråhimling.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot byggetegninger da det ikke eksisterer tilstrekkelig tegningsgrunnlag i kommune.

Innredningsenheter som kjøkkeninnredning, skyvedørsgarderober og garderober er medtatt i areal.

Følgende areal er medtatt i åpent areal(TBA):

- Areal terrasse mot vest: 23 m²

- Areal terrasse mot anneks: 1 m²

- Areal terrasse ved inngangsparti: 3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se evt. opplysninger under "Tilbygg / modernisering" i rapporten.

Garasjeuthus anneks til fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Gang, toalettrom, bod, soverom	

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen ytterligere kommentarer.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2026	Petter Wangen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3411 RINGSAKER	527	1	1336	0	1000 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Ljøsheim 263	18.07.1997	18.07.2027	

Hjemmelshaver

Antonsen Eli

Kommentar

Et punktbeste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp, men angitt som et punkt i kartet på bortfesterens eiendom. Det tas spesifikt forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Opplysning fra Phil AS:

Du har vegrett til å kjøre over Pihlgrunn til hytta, og betaler årlig brukerbetaling for vedlikeholdet på hyttevegen.

Avkjøringen inn til din egen hytte har du selv ansvar for å vedlikeholde.

Regulering

LJØSHEIM

Kjøper bør å sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

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 2024-2040

Kjøper bør sette seg inn i planer som gjelder eiendommen. Her vil det være informasjon som blant annet er styrende for eiendommens utnyttelse og bruk og det tas spesifikt forbehold om dette.

Fremmedartslista

Fremmedartslista (tidligere 'Norsk svarteliste') er en oversikt over innførte arter som er vurdert til å utgjøre en høy økologisk risiko. Disse plantene sprer seg aggressivt, er livskraftige og danner tette bestander som fortrenger andre vekster. Flere av plantene på fremmedartslista er vanlige hageplanter som har spredd seg ut i naturen og kalles «hagerømlinger». Det er ikke opplyst om at det finnes slike arter på tomten. Se mer info https://snl.no/.tema/Planter_p%C3%A5_fremmedartslista.

Bygninger på eiendommen

Garasjeuthus anneks til fritidsbolig



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2003

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Det tas spesifikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), kun en forenklet beskrivelse med en generell vurdering uten tilstandsgradsetting. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Tregulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Innlagt strøm.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.02.2026	Dato for når info ble innhentet.	Gjennomgått		Nei
Energiattest.			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom.			Finnes ikke		Nei
Dokumentasjon håndverkstjenester.			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring.	20.02.2026	Ligger i Samspell.	Gjennomgått		Nei
Festekontrakt.	18.07.1997		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no og Statens kartverk.	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer el-anlegg.	25.02.2018	Opplegg nytt lampepunkt taklampe.	Gjennomgått		Nei
Eventuell tidligere takst/skaderapport.			Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig.	17.06.2003		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger anneks.	17.06.2003		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse.			Ikke gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter.			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart.	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok.	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
E-post til kunde med forberedelser til befaring.	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon.			Finnes ikke		Nei
Rekvirent/selger.	19.02.2026	Fremvist eiendommen.	Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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