

Tilstandsrapport

 Fritidsleilighet
 Vintervegen 44 F, 2636 ØYER
 ØYER kommune
 gnr. 16, bnr. 402, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 04.02.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 18410-1288

Referansenummer: OK1453

Autorisert foretak: Kjell Kruke

Sertifisert Takstingeniør: Kjell Kruke

Vår ref: Kjell Kruke



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Takstmann Kjell Kruke

Takstmann Kjell Kruke har drevet med taksering av hus, hytter, skader og reklamasjon på heltid fra 2007.

Autorisert medlemsforetak i Norges Takseringsforbund/Norsk Takst, sentral lokalisert i Øyer.

Selvstendig, frittstående og uavhengig takstmann uten andre bindinger til eiendomsbransjen.

Fagområdet er taksering av hytter, fritidsboliger, boliger, rekkehus og leiligheter i alle størrelser samt taksering av tomter, skadetaksering, og reklamasjonsrapporter.

Er utdannet tømrer med svennebrev, har også mesterbrev som bygg og tømrermester.

Autorisert takstmann innen verditaksering, tilstandsrapport og skadetaksering med utførelse av ulike rapportformer som markedet etterspør.

Har fokus på pålitelighet og faglig gode takstrapporter innen takseringsfeltet.

Er tilknyttet relevante databaser som holder oss takstmenn løpende oppdatert på boligomsetninger i vårt arbeidsområde samt på oppdatert tekniske verdier.

Rapportansvarlig

Kjell Kruke

Uavhengig Takstingeniør

kjell@oyer.online.no

480 43 152



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Tiltalende topp- og endeleilighet fra 2021 beliggende i 2. etg. Leiligheten har en god og praktisk planløsning og inneholder følgende rom: Entré/gang, teknisk rom/bod, bad/vaskerom, separat toalettrom samt stue/spisestue og kjøkken i åpen løsning.

Tiltalende fritidsleilighet med meget sentral beliggenhet på Mosetertoppen, med enkel adkomst til både langrennsløype og alpinbakken.

Fra leiligheten har man utsikt over deler av Mosetertoppen, lysløypa og skistadion.

Meget god standard tilrettelagt for god komfort.

Gulvvarme i alle rom med unntak av soverom som har panelovn på vegg.

Stor bod/teknisk rom ved inngangsparti.

Leiligheten har tre soverom, stort romslig bad/vaskerom, separat toalettrom, samt kjøkken og stue/spisestue i åpen løsning.

Balkong med adkomst fra kjøkken/stue.

Peis i stue/spisestue.

Leilighet i toppetasje med stor takhøyde (2,7 m) i kjøkken, stue/spisestue samt på soverom, nedsenket himling i entreen, på bad/vaskerom, toalettrom og bod/teknisk rom for framføring av ventilasjonsanlegg.

Balansert ventilasjonsanlegg.

HUS 1. Utvendig.

Netlonpølsene i utvendig lufting ved langvegger må rettes og festes.

HUS 1. Innvendig.

Det er til dels mye støv på luftventil for til-luft, Sjekk- og/eller skift filter.

LEILIGHET 123 Vintervegen 44 F

Innvendige dører: Løs utføring på dør på bad

Gerikt på bad ikke festet til veggflis.

Ripe i dørblad på bod/teknisk rom.

Soverom 2. Skyvedør står skjevt.

Soverom 3. Bakvegg garderobeskap er løs.

Bad: Sprekk i silikonfuge i overgang baderomsinnredning/servant.

Sluk: Slukene har tørket ut.

Kjøkken: Dører i overskap flukter ikke, subber delvis mot bunnplate under skap.

Fett oppå overskap (fra avtrekk)

Fritidsleilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking med torvtak, besiktiget fra bakkeplan/omkring liggende områder. Innebygde takrenner med nedløp via 75 mm. stål.

Yttervegger i isolert bindingsverk med 30 cm. bred liggende furu limtrepanel med beiset overflater.

Takkonstruksjon med takstoler og kaldtloft, kaldtloft ikke tilgjengelig for befarig.

Fabrikkmalte karmen på vinduer med 3-lags isolerglass. Store

vinduer i stue/spisestue.

Multifunksjonsvinduer på soverom for luftstilling og full åpning. Harmoni fabrikk malt, isolert ytterdør med sidefelt med glass.

Vestvendt balkong på 4 m2 med adkomst fra kjøkken/stue. Balkong med støpt dekke, sidevanger og rekkverk i trekonstruksjon med glatt håndlist på toppen.

Utvendig trapp i støpt betong, sidevanger/rekkverk med trekonstruksjon.

Tak og utearealer dekket med snø.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV: 1-stavs hardvoksoljet eikeparkett på kjøkken, stue/spisestue og på soverommene, elektriske varmekabler i gulv på kjøkken og stue/spisestue.

VEGGER: Fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på alle innvendige vegger med unntak av badene.

HIMLING: Fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i alle himlinger med unntak av bod/teknisk rom som har letthimling. Stor takhøyde (2,7 m.) på kjøkken, stue, spisestue samt på soverommene, øvrige rom har nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, til-luft og avtrekk.

Innfelt ledspotter i entré og på bad/vaskerom.

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. skiferfliser i entré samt på toalettrom.

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x30 cm. skiferfliser på bod/teknisk rom.

Fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger.

Fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himlinger, bod/teknisk rom med letthimling.

Nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, tilluft og avtrekk.

Innebygd stålppe med tilluft, ubrukt Nordpeis peis innsats i pusset innramming.

Fabrikkmalte glatte fyllingsdører innvendig.

Skyvedør til soverom 2 og soverom 3.

VÅTROM

[Gå til side](#)

BAD

Bad med dokumentert utførelse, sjekklistes med bilder.

Fliser 60x30 cm på innvendige vegger.

20 cm. bred furu limtrepanel med beiset overflater og innfelt ledspotter i himling på bad.

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. fliser på gulv, nedsenket dusjsone med 10x10 cm fliser på gulv.

Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring.

Sjekklistes med bilder av membran.

Dusj i hjørnet med dusjvegg i klart herdet glass, tradisjonelt dusjgarnityr med termostatstyrt dusjbatteri.

80 cm. baderomsinnredning med glatte fronter (skuffer) heldekkende servant og speil med innebygd belysning.

Vegghengt toalett med innebygd systerne.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning, effekt-styring på badet.

Beskrivelse av eiendommen

Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.

Bad ligger inn mot soverom med innbygd garderobeskap med bakvegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (innbygd garderobeskap med bakvegg).
Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS ble det ikke registrert fuktverdier over normalt for flislagte vegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte folierte fronter.
30 mm. laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum.
Kitchen wall veggplate over benkeplate.
Helintegret Electrolux kjøle/frysescap og oppvaskmaskin.
Integret Electrolux stekeovn med nedfelt induksjons topp.
Skuffer og dører med demping.
Komfyrvakt over induksjons topp.
Led-belysning under overskap.
Røros Hetta kjøkkenavtrekk med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat toalettrom med 30x60 cm. skiferflis på gulv, fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger og fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himling.
Vegghengt toalett med innebygd systerne.
45 cm. servant skap med glatte fronter og heldekkende vask, speilskap over vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger med rør-i-rør opplegg.
Koblingsskap i vegg på teknisk rom/bod.
Vanninntak med hovedstoppekran.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Effektstyring på badene.
Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.
Plass og opplegg for vaskemaskin på bad.
AquaStop for kjøkken og toalettrom
Oso 194 l. varmtvannsbereder fra byggeår.
Effekt 2kW.
Strømtilførsel via fast opplegg.
Boligsprinkling med vanntåkeanlegg med synlige sprinkelhoder.
Utvendig inntaksskap med måler.
Sikringsskap på teknisk rom/bod.
Automatsikring på alle kurser.
Skjult installasjon.

Hovedinngang med dør og støpt trapp til terreng.
Balkongdør med utgang til balkong med støpt dekke.
Soverom har vinduer som tilfredsstiller krav til alternativ rømning ved en eventuell brann.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Leilighetsbygg oppført på grunnmur og plate på mark.
Fundament er støpt på drenerende masser i byggegrop med naturlig

fall ut i terreng.
Grunnmur og uteområder dekket med snø.
Tomt i svakt vestvendt terreng.
Tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.
Utvendige vann og avløpsledninger fra 2021.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

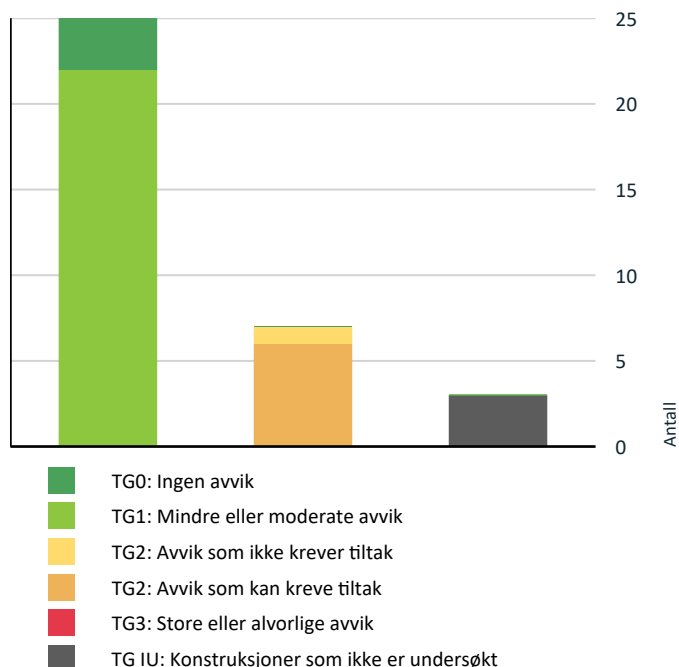
Fritidsleilighet

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

Plantegning framlagt

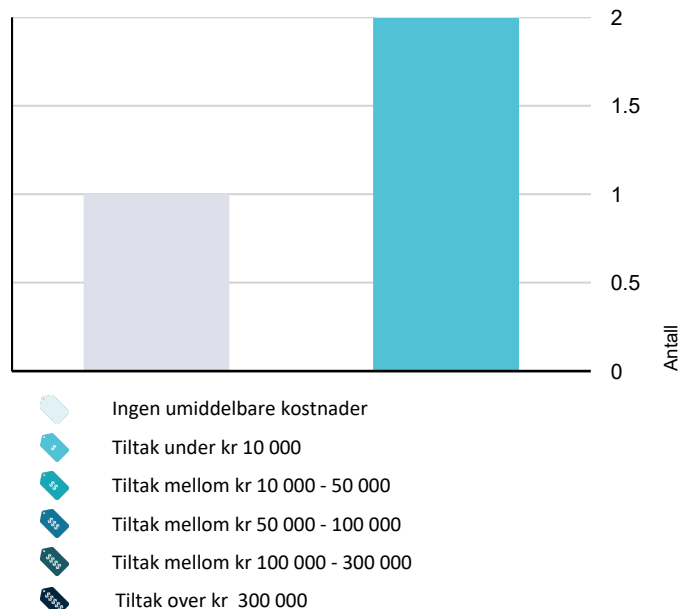
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann er rekvirert for utarbeidelse av tilstandsrapport over fritidsleilighet på Mosetertoppen med adresse Vintervegen 44 F (123) i forbindelse med salg av leiligheten.

REFERANSENIVÅ

Bygget er oppført etter TEK 17

Tilstandsrapporten gjennomgått og godkjent av rekvirent.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Våtrom > Toppetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Våtrom > Toppetasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Toppetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > Toppetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energimerking registrert på leiligheten.

Energimerking er ikke utført av undertegnede takstmann.

Lavenergibygninger, passivhus og lignende. Bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

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.

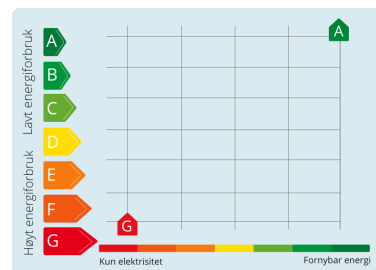
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

FRITIDSLEILIGHET



Byggeår
2021

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard

Fritidsleilighet beliggende i 2. etg. mot skistadion.

Meget god standard tilrettelagt for god komfort.

Gulvvarme i alle rom med unntak av soverom som har panelovn på vegg.

Stor bod/teknisk rom ved inngangsparti, tre soverom, stort romslig bad/vaskerom, separat toalettrom, kjøkken og stue/spisestue i åpen løsning.

Balkong med adkomst fra kjøkken/stue.

Peis i stue/spisestue.

Leilighet i toppetasje med stor takhøyde (2,7 m) i kjøkken, stue, spisestue samt på soverom, nedsenket himling i entreen, på bad, toalettrom og bod/teknisk rom for framføring av ventilasjonsanlegg.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Vedlikehold

Framstår som godt vedlikeholdt.



TG 2 Nedløp og beslag

Innebygde takrenner med nedløp via 75 mm stål.

Tak og utearealer dekket med snø.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av nedløp og beslag når taket er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tak og utearealer dekket med snø.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av nedløp og beslag når taket er snøfritt.



TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i isolert bindingsverk med 30 cm. bred liggende furu limtrepanel med beiset overflater.

UTVENDIG

TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking med torvtak, besiktiget fra bakkeplan/omkring liggende områder.

Tak og utearealer dekket med snø.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon med takstoler og kaldtloft.
Ingen luke for inspeksjon av takkonstruksjon.
Lufting ved langvegger med Netlon som delvis er løse/ute av posisjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
Netlon løs/ute av posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feste netlon ved langvegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Vinduer

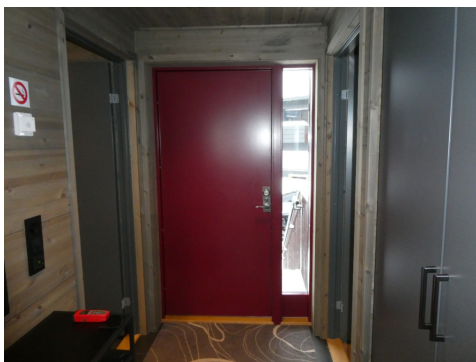
Fabrikkmalt karmen på vinduer med 3-lags isolerglass.
Store vinduer i stue/spisestue.
Multifunksjonvinduer på soverom for luftestilling og full åpning.



! TG 1 Dører

Harmoni fabrikk malt, isolert ytterdør med sidefelt med glass.

Tilstandsrapport



! TG 1 Dør- balkongdør

Fabrikk malt balkongdør med stort glassfelt, 3-lags isolerglass.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong på ca. 4 m2 med adkomst fra kjøkken/stue.
Balkong med støpt dekke, sidevanger og rekkverk i trekonstruksjon med glatt håndlist på toppen.



! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i støpt betong, sidevanger/rekkverk med trekonstruksjon.

Tilstandsrapport



INNENDIG

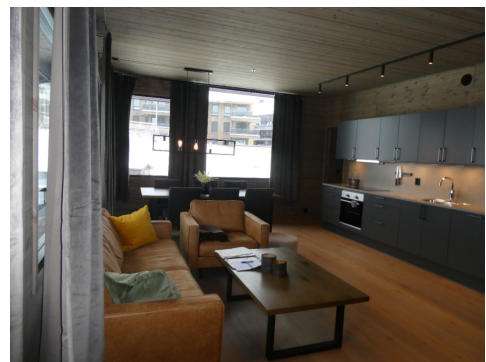
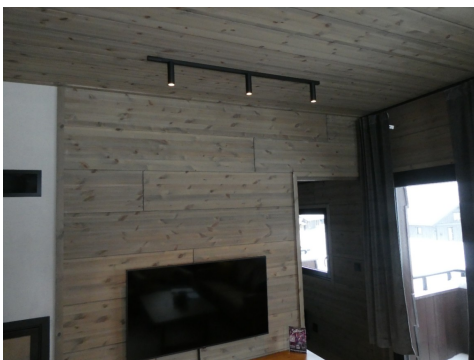
! TG 1 Overflater

GULV: 1-stavs hardvoksoljet eikeparkett på kjøkken, stue/spisestue og på soverommene, elektriske varmekabler i gulv på kjøkken og stue/spisestue.

VEGGER: Fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på alle innvendige vegger med unntak av badene.

HIMLING: Fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i alle himlinger med unntak av bod/teknisk rom som har letthimling. Stor takhøyde (2,7 m.) på kjøkken, stue, spisestue samt på soverommene, øvrige rom har nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, tilluft og avtrekk.

Innfelt ledspotter i entré og på bad.



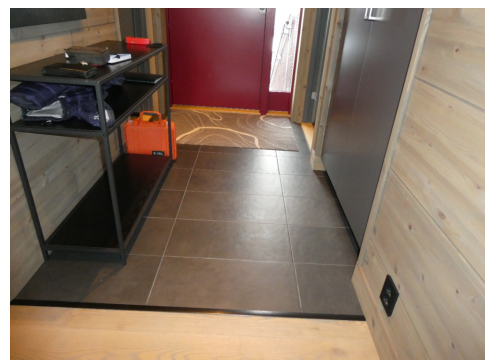
! TG 1 Øvrige overflater

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. skiferfliser i entré samt på toalettrom.

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x30 cm. skiferfliser på bod/teknisk rom.

Fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger. Fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himlinger, bod/teknisk rom med letthimling.

Nedsenket himling (ca. 2,3 m.) for framføring av ventilasjonskanaler, tilluft og avtrekk.



Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i plasstøpt betong.
Registrert mindre planavvik på gulv som ligger innenfor toleransegrensen og gir ikke nedsatt tilstandsgrad.
Stue: 5 mm. Entre: 2 mm. Soverom to: 3 mm. og soverom tre: 2 mm.

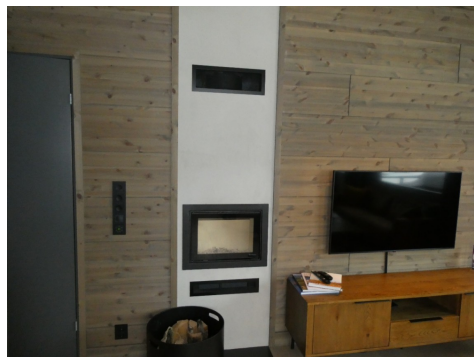
! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre RMS 400, dokumentasjon foreligger.



! TG 0 Pipe og ildsted

Innebygd stålpipe med tilluft, Nordpeis peisinnsats i pusset innramming.
Peisovn har aldri blitt brukt.



! TG 2 Innvendige dører

Fabrikkmalte glatte fyllingsdører innvendig.
Skyvedør til soverom 2 og soverom 3.
Utføring til dør på bad er løsnet, gerikter på bad er ikke festet mot fliser.

Vurdering av avvik:

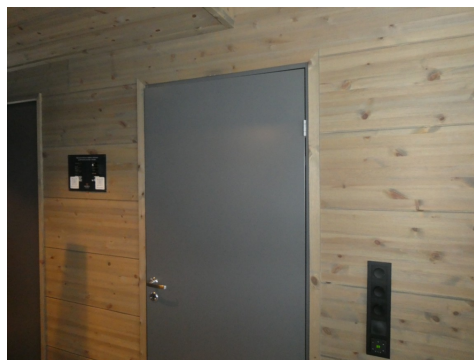
- Det er påvist andre avvik:

Løs utføring og gerikt på dør på bad samt at gerikt ikke er festet til veggflis.
Skyvedør til soverom står skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feste utføring og gerikter.
Justere skyvedør.



Tilstandsrapport



VÅTROM

TOPPETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Sjekkliste og bilder framlagt.



TOPPETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser 60x30 cm. på innvendige vegger.
20 cm. bred furu limtreplater med beiset overflater og innfelt ledspotter i himling på bad.



TOPPETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Støpte gulv med elektriske varmekabler og 30x60 cm. fliser på gulv, nedsenket dusjsone med 10x10 cm fliser på gulv.



Tilstandsrapport



TOPPETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig slukmansjett under klemring.
Sjekkliste med bilder av membran.

Sluker på bad og teknisk rom er tørket ut. Fylle på vann i sluker.



TOPPETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusj i hjørnet med dusjvegg i klart herdet glass, tradisjonelt dusjgarnityr med termostatstyrt dusjbatteri.
80 cm. baderomsinnredning med glatte fronter (skuffer) heldekkende servant og speil med innebygd belysning.
Vegghengt toalett med innebygd systerne.
Plass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i silikonfuge på servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utføres som reklamasjonssak



TOPPETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Effektstyring på badene.

Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.

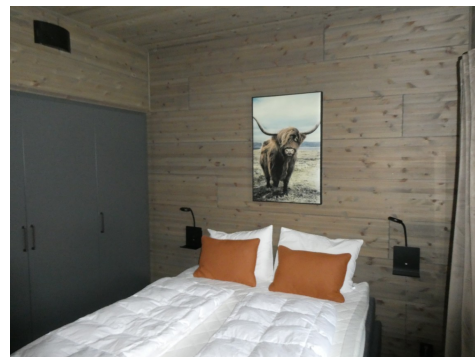
Tilstandsrapport



TOPPETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad ligger inn mot soverom med innbygd garderobeskap med tett bakvegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (bakvegg garderobeskap).
Ved søk med fuktindikator Protimeter MMS ble det ikke registrert fuktverdier over normalt for flislagte vegger i dusjsone på bad.



KJØKKEN

TOPPETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte folierte fronter.
30 mm. laminat benkeplate med nedfelt stål oppvaskkum.
Kitchen wall veggplate over benkeplate.
Helintegret Electrolux kjøle/frysenskap og oppvaskmaskin.
Integret Electrolux stekeovn med nedfelt induksjons topp.
Skuffer og dører med demping.
Kornfyrvakt på induksjons topp.
Led-belysning under overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Dører i overskap står litt skjevt, subber delvis mot bunnplate under skap.
Skade på dørfront oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Justere skapdører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tilstandsrapport



TOPPETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Røros Hetta kjøkkenavtrekk med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Fett oppå overskap.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Leilighetene er levert med avtrekk med kullfilter (ikke avtrekk ut)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

TOPPETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

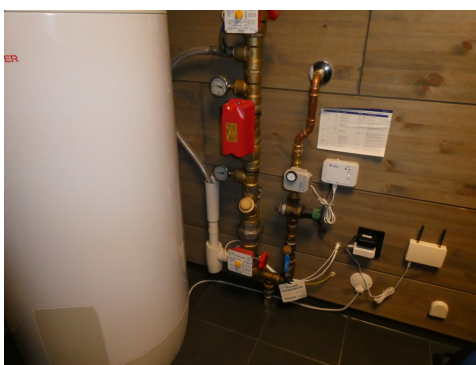
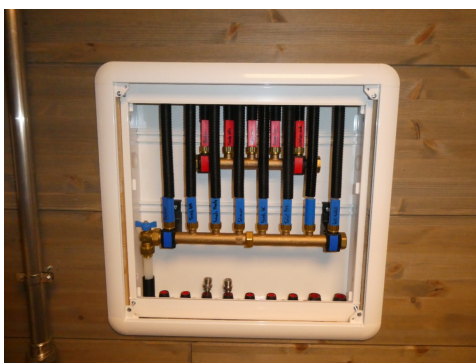
Tilstandsrapport

Separat toalettrom med 30x60 cm. skiferflis på gulv, fabrikkbeiset liggende 30 cm. furu limtrepanel på innvendige vegger og fabrikkbeiset 20 cm. limtrepanel i himlinge.
Vegghengt toalett med innebygd susterne.
45 cm. servantskap med glatte fronter og heldekkende vask, speil skap over vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

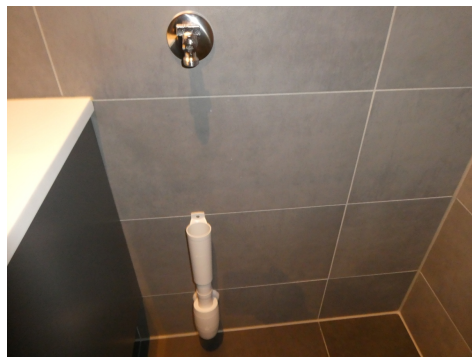
! TG 1 Vannledninger

Vannledninger med rør-i-rør opplegg.
Koblingsskap i vegg på teknisk rom/bod.
Vanninntak med hovedstoppekran.



! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.



! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Effektstyring på badene.
Separat aggregat for hver leilighet plassert i himling på teknisk rom/bod.
Inntaksluft og avkast i fasaden.

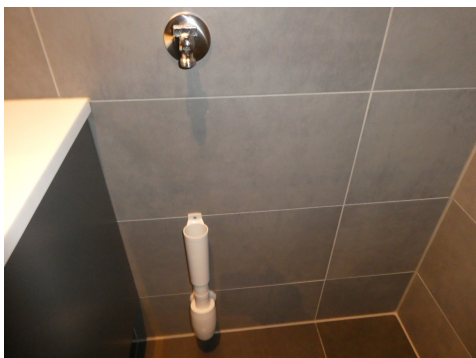


Tilstandsrapport



! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Plass og opplegg for vaskemaskin på bad.
Aquastop for kjøkken og bod/teknisk rom.



! TG 1 Varmtvannstank

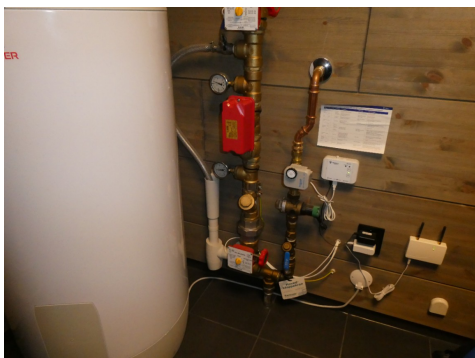
Oso 194 l. varmtvannsbereder fra byggeår.
Effekt 2kW.
Strømtilførsel via fast opplegg.



Andre installasjoner

Tilstandsrapport

Boligsprinkling med vanntåkeanlegg med synlige sprinkelhoder.



! TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Utvendig inntakskap med måler.
Sikringsskap på teknisk rom/bod.
Automatsikring på alle kurser.
Skjult installasjon.

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

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

Generell kommentar

Nytt el-anlegg fra byggeår.

! TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hovedinngang med dør og støpt trapp til terreng.

Balkongdør med utgang til balkong med støpt dekke.

Soverom har vinduer som tilfredstiller krav til rømning ved en eventuell brann.

For eneboliger og boliger i småhus er kravene for brannsikkerhet ikke vesentlig endret etter 1985. Myndighetene har ikke krevet at det utføres oppgraderinger for slike boliger utover Byggeforskrift 1985. Dersom man gjør større endringer på boligen (søknadspliktige tiltak) slik som renovering, nybygg og bruksendringer må man følge de nyeste reglene i siste byggt teknisk forskrift (for tiden er dette Forskrift om tekniske krav til byggverk fra 2017, TEK-17).

Det foreligger dokumentasjon for brannsikkerhet i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Drenering

Fundament er støpt på drenerende masser i byggegrop med naturlig fall ut i terreng.



TG IU Grunnmur og fundamenter

Leilighetsbygg oppført på Vartdal ringmur med isolert plate på mark. Grunnmur og uteområder dekket med snø.

TG 2 Terrengforhold

Tomt i svakt vestvendt terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Eiendommen ligger i et område med risikoscore 2 i aktsomhetsområde for flom for hovedbygning.

Eiendommen ligger i et område med risikoscore 3 i aktsomhetsområde for overvann.

Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyeste risiko. Scoren fastsettes basert på sannsynligheten for at et fysisk risiko scenario skal inntreffe, og berøringsgraden på eiendommen. Berøringsgraden deles inn i tre kategorier, (hovedbygg, annet bygg på tomt, kun tomt)

Fysisk risikoscenariet som treffer hovedbygg anses som mest alvorlig, men kun tomt anses som minst alvorlig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilkoblet kommunalt vann og avløpsnett.
Utvendige vann og avløpsledninger fra 2021.

Tilstandsrapport

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

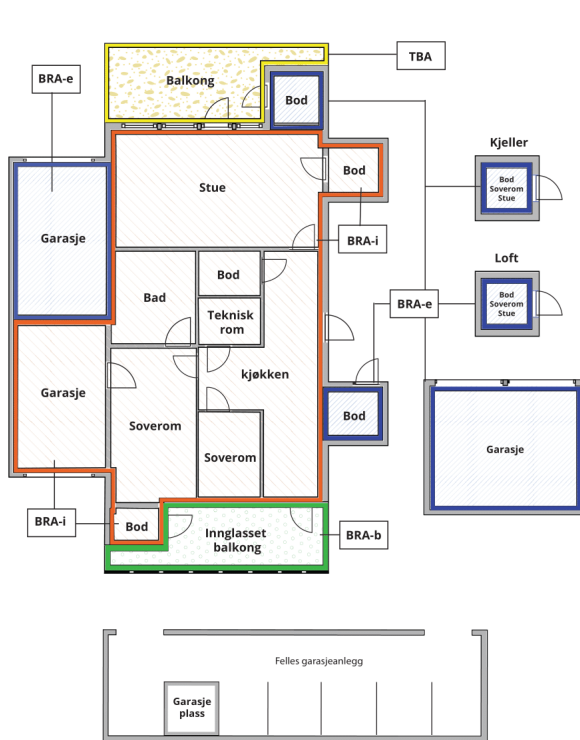
Hva er måleverdig areal?

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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Toppetasje	76			76	4
SUM	76				4
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Toppetasje	Entre, Teknisk rom/bod, Soverom, Bad/vaskerom, Toalettrom, Kjøkken, Stue/spisestue, Soverom 2, Soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning framlagt

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsleilighet	71	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2025	Kjell Kruke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3440 ØYER	16	402		6	1252 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse Vintervegen 44 F							
Hjemmelshaver Vestsiden Utvikling AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

SKILINE APARTMENTS BYGG 1
Vintervegen 44 F er en topp- og ende leilighet fra 2021 beliggende mot skistadion med meget sentral beliggenhet på Mosetertoppen. Skistadion og lysløype som nærmeste nabo.
Enkel adkomst til både skiløype og alpinbakkene i Hafjell.

Adkomstvei

Privat felles vei.
Automatisk bom med skiltgjenkjenning slik at man slipper å stoppe for betaling av bomavgift.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt på 1252 m².
Tomt og utearealer var ved besiktigelse naturlig nok dekket med snø.
Eiendommen ligger innenfor område definert med fysisk risiko for overvann og flom, risikoscore 3 for overvann og risikoscore 2 for aktsomhetsområde flom.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2018	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	31.05.2022		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.02.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring ikke utfylt. Eier er Vestsiden utvikling as. Leilighet brukt i utleie.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	24.03.2021	Plantegning	Gjennomgått		Nei
Rekvirent			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	04.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2025	
2	30.04.2025	Oppdatert pr. 30.4.2025

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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 fukttinnhold 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OK1453>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Nabolagsprofil

Mosætervegen 602F

Høyde over havet

808 m



Offentlig transport

🚏 Øyer ungdomsskole	13 min 🚗
Totalt 11 ulike linjer 8.4 km	
🚏 Lillehammer skysstasjon	26 min 🚗
Buss, tog 22.4 km	
🚏 Hunderfossen stasjon	20 min 🚗
Linje F6, RE10 12.1 km	
🚏 Jar	9 min 🚗
Linje 540 5.9 km	
🚏 Nermo i Sørbygdsvegen	10 min 🚗
Linje 540 6.7 km	

Avstand til byer

Lillehammer	27 min 🚗
Hamar	1 t 9 min 🚗
Oslo	2 t 32 min 🚗

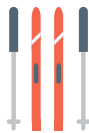
Ladepunkt for el-bil

🚗 Favn Hafjell	23 min 🚶
🚗 Hotel	11 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 27 m
- 1031 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hafjell Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrekking i anlegget: 18



Aktiviteter

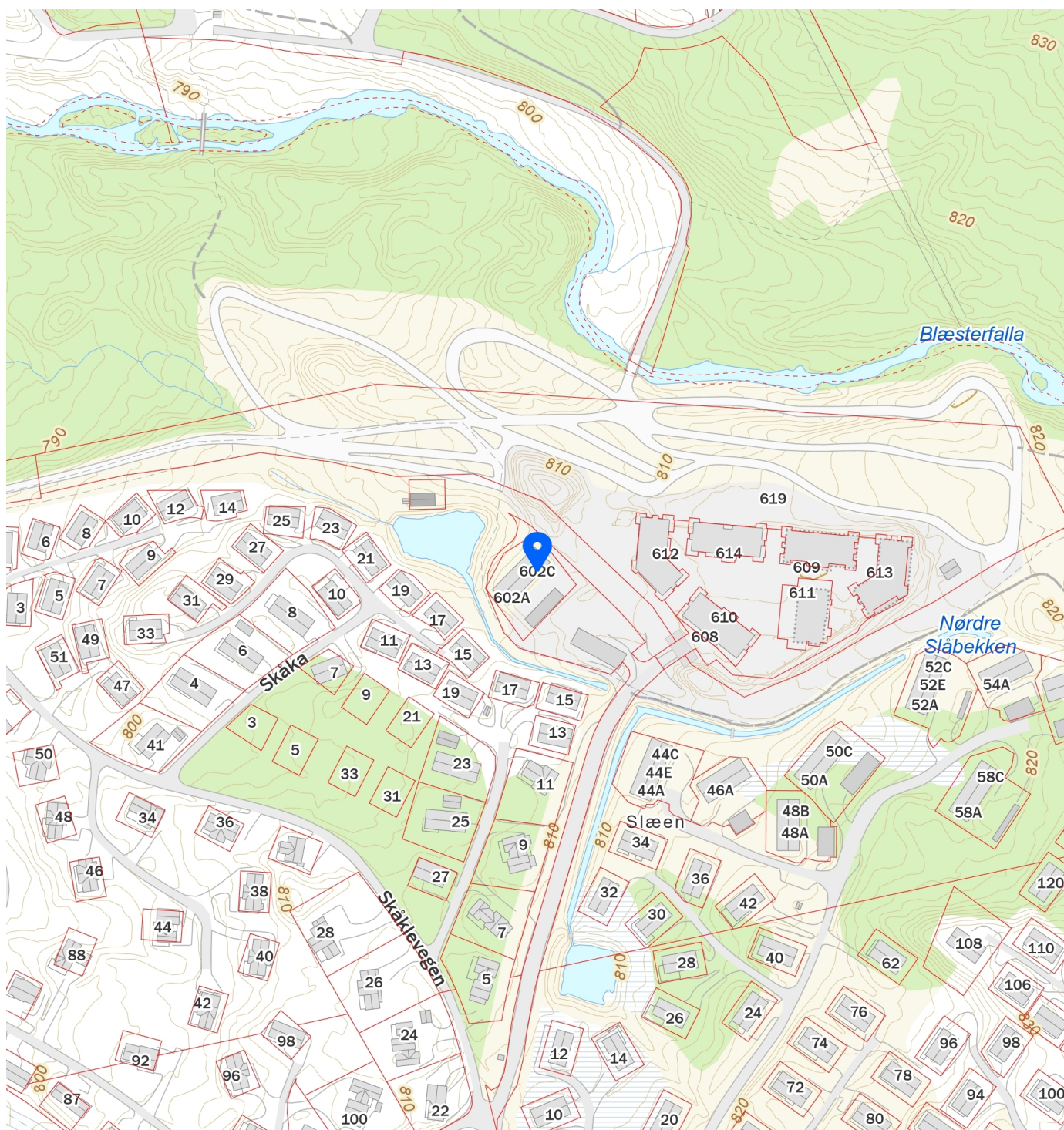
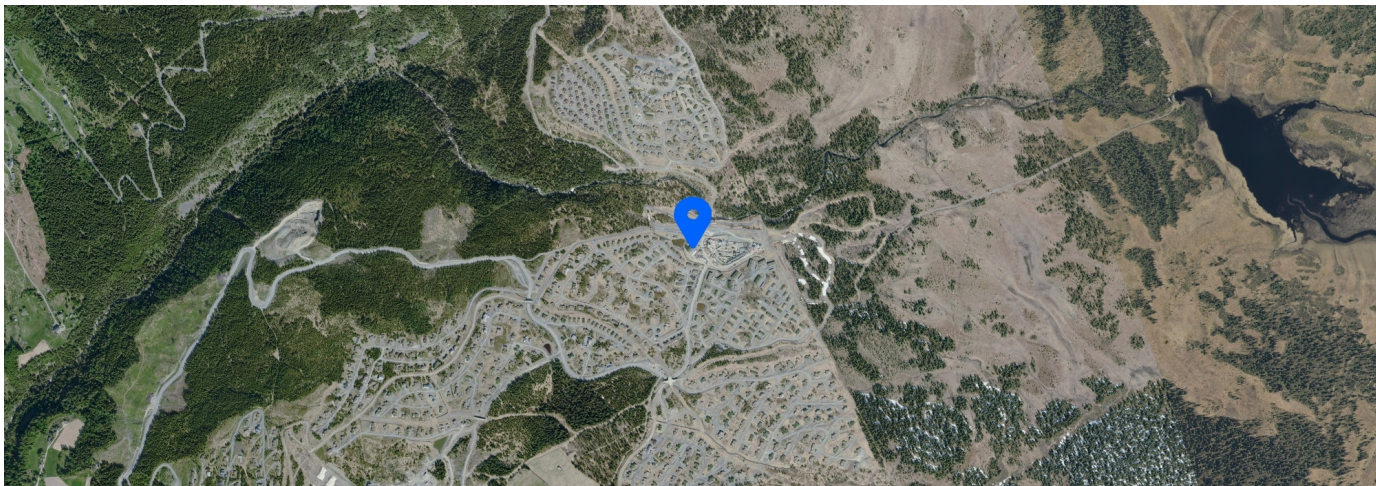
Mosetertoppen Familieområde	25 min 🚶
Hafjell Golfklubb	11 min 🚗
Lekeland Hafjell	14 min 🚗
Lilleputthammer	14 min 🚗
Hafjell Bike Park	15 min 🚗
Lillehammer bob- og akebakke	17 min 🚗
Hunderfossen Familiepark	18 min 🚗

Sport

⚽ Flerbruksanlegg aktivitetsflate Ballspill	13 min 🚗
7.9 km	
⚽ Granrudmoen ballbane Ballspill	13 min 🚗
8 km	
🏊 GO Trening Øyer	14 min 🚗
🏊 Actic Jorekstad Fritidsbad	23 min 🚗

Dagligvare

Joker Mosetertoppen	0.1 km
---------------------	--------



Nabolagsprofil

Vintervegen 44F

Høyde over havet

814 m



Offentlig transport

🚏 Øyer ungdomsskole Totalt 11 ulike linjer	13 min 🚗 8.2 km
🚏 Lillehammer skysstasjon Buss, tog	26 min 🚗 22.2 km
🚆 Hunderfossen stasjon Linje F6, RE10	19 min 🚗 11.9 km
🚆 Jar Linje 540	9 min 🚗 5.7 km
🚆 Nermo i Sørbygdsvegen Linje 540	10 min 🚗 6.5 km

Avstand til byer

Lillehammer	27 min 🚗
Hamar	1 t 9 min 🚗
Oslo	2 t 33 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Favn Hafjell	20 min 🚶
🚗 Hotel	11 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 24 m
- 1031 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Hafjell Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrekk i anlegget: 18



Aktiviteter

Mosetertoppen Familieområde	22 min 🚶
Hafjell Golfklubb	11 min 🚗
Lekeland Hafjell	14 min 🚗
Lilleputthammer	14 min 🚗
Hafjell Bike Park	14 min 🚗
Lillehammer bob- og akebakke	17 min 🚗
Hunderfossen Familiepark	18 min 🚗

Sport

⚽ Flerbruksanlegg aktivitetsflate Ballspill	12 min 🚗 7.7 km
⚽ Granrudmoen ballbane Ballspill	12 min 🚗 7.8 km
🏊 GO Trening Øyer	13 min 🚗
🏊 Actic Jorekstad Fritidsbad	23 min 🚗

Dagligvare

Joker Mosetertoppen Søndagsåpent	0.1 km
-------------------------------------	--------

