

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Ørkenveien 101, 1878 HÆRLAND
 INDRE ØSTFOLD kommune
 gnr. 299, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 43 m²



Befaringsdato: 25.04.2025

Rapportdato: 14.05.2025

Oppdragsnr.: 21049-1735

Referansenummer: YL5040

Autorisert foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Christian Amundsen

Vår ref:



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.

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Utfører alle typer takstopppdrag innenfor verditaksering og tilstandsanalyse av bolig/næringseiendommer. Christian Amundsen har bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder, eiendomsmegler og har mer enn 20-års erfaring fra bransjen. Firma er registrert som Godkjent våtromsbedrift, og undertegnende står oppført som faglig leder. Amundsen er nøye med å utføre ethvert oppdrag i tråd med forbundets takseringsstandarder og stiller høye krav til seg selv, både når det gjelder integritet og faglig kompetanse. Utdannet seg som takstingeniør i 2005 hos NBT (Norsk byggvurdering & Takstinstitutt) og har de senere årene brukt mye tid på videreutdanning for å opprettholde et kunnskapsnivå som er i tråd med markedets behov. Virksomheten har inngått en avtale med Fremtind Forsikringsselskap, og i samarbeid med flere andre takstingeniører i Østlandsområdet, håndterer vi reklamasjonssaker i forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom. Vi er i tillegg sertifiserte av In4mo.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at 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 • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Denne koselige fritidsboligen ble opprinnelig oppført i 1958 og har et bruksareal på 43 m² fordelt på ett plan.

Da nåværende eier overtok eiendommen i 2011, var hytten i svært dårlig forfatning og vurdert som kondemnabel. I perioden 2012–2015 ble det gjennomført omfattende oppgraderinger av de fleste bygningskonstruksjoner. I tillegg ble hytten utvidet med et nytt inngangsparti i 2013 og et toalettrom i 2015. El-kontroll er gjennomført av Indre Østfold Elektro den 23. april 2025. Boligen inneholder vindfang, stue, kjøkken, soverom, bod og toalettrom. Takhøyden i stuen ble målt til 2,10 meter. Oppvarming skjer ved hjelp av vedovn i stue, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller tilsvarende.

Kjøkken:

Kjøkkenet, som ble oppgradert i 2016, fremstår som et sjarmerende og tradisjonelt rom med god utnyttelse av plassen. Innredningen består av over- og underskap i heltre furu som gir et varmt og rustikt preg. Benkeplaten er i laminat med treimitasjon, og det er montert en enkel oppvaskkum i stål. Hytten har ikke innlagt vann, og derfor er det ikke installert fast blandeblender. Over kummen er det et overskap med vitrinedører i glass, og på motsatt side finnes kjøleskap og en frittstående komfyr med keramisk topp og stekeovn. Det er installert ventilator med utlufting over komfyren. Rommet har godt naturlig lys og fremstår som velholdt.

Toalettrom:

Toalettrommet er lyst, velholdt og praktisk utformet. Veggene er kledd med panel, og himlingen er utført i trepanel. Gulvet har vinylbelegg med klassisk mønster. Sanitærutstyret består av et biologisk toalett med avlufting, tilpasset bruk i fritidsboliger uten tilknytning til offentlig avløp. Det er montert en veggmontert panelovn for oppvarming, og ventilasjonen ivaretas av en mekanisk avtrekksvifte på yttervegg. Servantskapet er i heltre og utstyrt med heldekkende servant og blandeblender. Vannforsyning skjer via en vanntank og 12-volts pumpe, noe som muliggjør bruk av servanten uten fast vanntilkobling. Avløpsvannet fra servanten føres via rør gjennom krypkjelleren og ut i terreng. Over servanten er det montert et speilskap med frostede glassdører og integrert hylle.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med mer detaljert beskrivelse og vurdering av overflater, innredninger og installasjoner.

Tomt og andre bygg på eiendommen:

Eiendommen ligger vakkert til i naturskjønne omgivelser, med en pent opparbeidet tomt som kombinerer naturlig terreng med tilpassede bruksarealer. Tomten fremstår som velstelt og variert, med en fin balanse mellom fjell i dagen, plassbygget hagedam, gressarealer og beplantning. Rett utenfor boligen er det store fjellpartier som er bevart i naturlig form, delvis dekket med mose og lav, noe som gir tomten et rustikt og særegent preg. Omkringliggende plenområder er jevnt opparbeidet, og det er lagt steinheller som danner en naturlig gangsti mellom bygningene på eiendommen. Tomten omfatter også flere frittstående bygg, herunder garasje, oppført i 2014 på 26 m²,

uthus, oppført i 2017 på 45 m² og et pumpehus med borrevann/drikkevann, oppført i alle oppført i 2020 på 2 m². Alle byggene er malt med rødfarget trekledning som harmonerer med hovedbygningen. Garasjeområdet er gruset og gir gode parkeringsmuligheter med enkel adkomst fra vei. Bakkenfor bebyggelsen er det åpent landskap mot grønne jorder, mens eiendommens bakre del grenser til skogholt, som skjermer for innsyn og skaper en lun og privat atmosfære. Store trær på tomten og i omkringliggende skog bidrar til å forsterke den landlige følelsen. Tomten er solrik og har gode solforhold fra morgen til kveld, noe som gir flotte muligheter for uteopphold, lek og rekreasjon.

Fritidsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takshingel fra 2012, besikket fra tak. Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2015. Det er montert, stigetrinn til pipen.

*Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Yttervegger over ringmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2012.

*Eier opplyser at veggene er etterisolert med isolasjonsmateriale tilsvarende 10–15 cm tykkelse.

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med rupanel som undertak. Utvendig tilkomst via luke i gavlvegg.

*Løftet er isolert med sagflis og isolasjonsmatter.

Hytten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013/2014.

Hytten har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2013.

Ved inngangspartiet er det oppført en overbygd terrassekonstruksjon i tre, bestående av trykimpregnerte materialer, inkludert rekkverk og terrassebord. Terrassen har et areal på 22 m² og er utstyrt med trapp som fører ned til terrengnivå. Høyden på rekkverket ble målt til 86 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Klikkvinyll, vinyl og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Brystningspanel, trepanel og smartpanel.
- Himling: Trepanel.

*Overflater er oppgradert i perioden 2012-2016

Etasjeskille er oppført i trebjelkelag med stubbegulv.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Beskrivelse av eiendommen

Hytta har en teglsteinspipe fra byggeår, med tilknyttet vedovn plassert i stue. Sotluke er plassert på soverommet. Pipen/brannmuren i stuen er kledd med fliser, og pipen er over tak isolert og utstyrt med ny pipehatt montert i 2012.

*Det er bygningseiers ansvar å påse at pipeløp og fyringsanlegg blir regelmessig feid og kontrollert. Slike tjenester utføres normalt av kommunen eller det lokale brann- og feiervesenet. Eier plikter også å etterkomme eventuelle pålegg om vedlikehold eller utbedringer. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Tilkomst til deler av kryperommet skjer via en inspeksjonsluke i ringmuren. På befaringsdagen ble det registrert tørre og tilfredsstillende forhold i tilgjengelig del av rommet. Øvrige deler av krypkjelleren har ikke tilkomst for inspeksjon. Det er montert luftventiler i ringmuren.

”Krypkjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon, da de ofte er utsatt for fuktbelastning, som igjen kan føre til sopp- og råteskader. Årsaken er som regel utilstrekkelig ventilasjon og/eller fukttransport fra grunnen. For å sikre tilstrekkelig kontroll og vedlikehold anbefales det å ettermontere inspeksjonsluker slik at hele kryperommet kan inspiseres regelmessig.”

Hytten har innvendige dører i finer og trefiner fra 2012

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som et sjarmerende og tradisjonelt innredet rom med god utnyttelse av arealet. Innredningen består av over- og underskap i heltre furu, som gir et varmt og rustikt preg. Benkeplaten er utført i laminat med treimitasjon. Kjøkkenet har en enkel oppvaskkum i stål, men uten blandebeholder da hytten ikke har innlagt vann. Over oppvaskkummen er det plassert et overskap med vitrinedører i glass. På motsatt side finner man kjøleskap og en frittstående komfyr med keramisk topp og stekeovn. Over komfyren er det montert ventilator med avtrekk ut.

*Rommet har god naturlig belysning fra vindu og godt vedlikeholdt. Ventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet fremstår som lyst og velholdt, med praktisk og enkel innredning. Rommet har panel på vegger, og himlingen er utført i beiset trepanel. Gulvet er belagt med vinylbelegg i et klassisk mønster.

Sanitærutstyret omfatter et biologisk toalett med avluftingssystem, tilpasset bruk i fritidsboliger uten tilknytning til offentlig avløpsnett. Oppvarming ivaretas av veggmontert elektrisk panelovn, og ventilasjonen er sikret gjennom en mekanisk avtrekksvifte installert på yttervegg.

Servantskapet er utført i heltre og utstyrt med heldekkende servant og blandebeholder. Eier har etablert en løsning der vann tilføres fra en vanntank via en 12-volts pumpe, som gjør det mulig å bruke anlegget uten fast vanntilkobling. Avløpsrøret fra servanten er ført ned i krypkjelleren og videre ut til terreng. Over servanten er det montert et speilskap med frostede glassdører og integrert hylle.

Et vindu gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon. Enkel veggmontert belysning er plassert over servantskapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ikke innlagt vann

Ikke innlagt avløp

Hytten har naturlig ventilasjon via veggmonterte ventiler, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom.

Hyttens varmekilder består av en vedovn i stue, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Hytten har et åpent elektrisk anlegg. Anlegget er oppgradert i perioden 2012-2025.

- Hovedsikring 35 amp

- Kurser 6

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger vakkert til i naturskjønne omgivelser, med en pent opparbeidet tomt som kombinerer naturlig terreng med tilpassede bruksarealer. Tomten fremstår som velstelt og variert, med en fin balanse mellom fjell i dagen, plassbygget hagedam, gressarealer og beplantning. Rett utenfor boligen er det store fjellpartier som er bevart i naturlig form, delvis dekket med mose og lav, noe som gir tomten et rustikt og særegent preg.

Omkringliggende plenområder er jevnt opparbeidet, og det er lagt steinheller som danner en naturlig gangsti mellom bygningene på eiendommen. Tomten omfatter også flere frittstående bygg, herunder garasje, uthus og et pumpehus, alle oppført i rødlig trekledning som harmonerer med hovedbygningen. Garasjeområdet er gruset og gir gode parkeringsmuligheter med enkel adkomst fra vei. Bakkenfor bebyggelsen er det åpent landskap mot grønne jorder, mens eiendommens bakre del grenser til skogholt, som skjermer for innsyn og skaper en lun og privat atmosfære. Store trær på tomten og i omkringliggende skog bidrar til å forsterke den landlige følelsen. Tomten er solrik og har gode solforhold fra morgen til kveld, noe som gir flotte muligheter for uteopphold, lek og rekreasjon.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger

2 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

Pumpehus

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

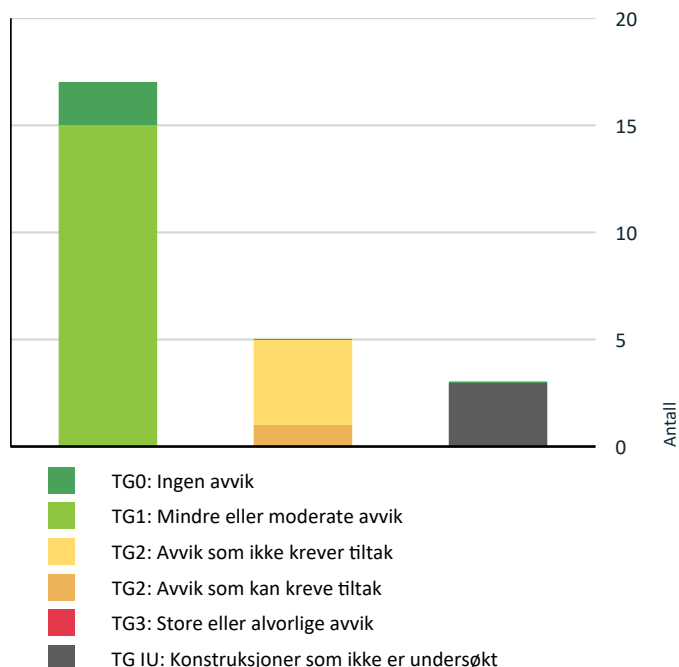
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

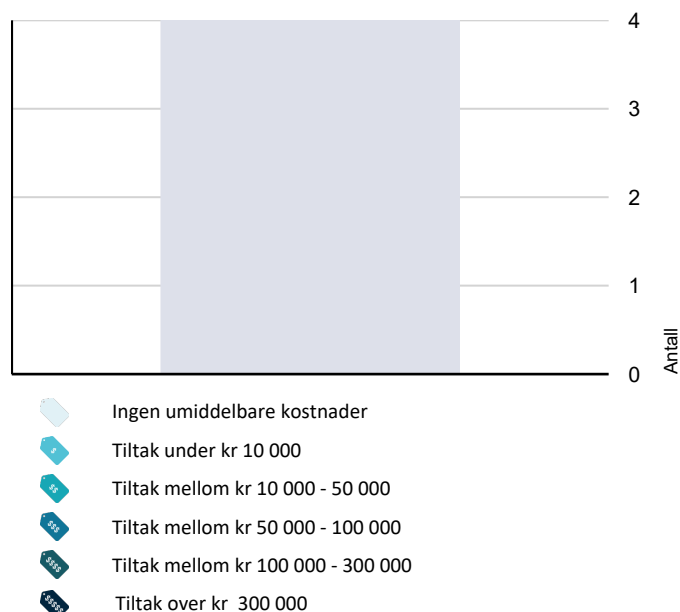
Sammendrag av boligens tilstand

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

Norsk Takst informerer innledningsvis i rapporten at vurderingen av våtrom og sikkerhet skal skje i henhold til gjeldende forskrifter på tidspunktet for befaringen. Dette avviker fra veiledningen fra Tryggere Bolighandel, og derfor vurderes forholdene etter referansenivået (reglene som gjaldt på tidspunktet for oppføringen). Det settes ikke dårligere tilstandsgrader. Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for alle og som ikke har betydelig innvirkning på bygningens tilstand, omtales normalt ikke. Ifølge premisseteksten fra Norsk Takst på side 4 i rapporten, kan det for bygningsdeler med tilstandsgrad 2, hvor tiltak er påregnelig, settes et anslag for kostnadene knyttet til utbedring av avviket. I henhold til § 2-22 i Forskrift til avhendingslova er det kun krav om å gi et sjablongmessig anslag for kostnadene ved utbedring av rom eller bygningsdeler som tildeles TG3. Derfor er det i denne rapporten kun gitt sjablongmessige anslag for utbedring av avvik ved TG3.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Hytte

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takshingel fra 2012, besiktiget fra tak.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er utført i overflatebehandlet stål fra 2015. Det er montert, stigetrinn til pipen.

*Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger over ringmuren er lette bindingsverksvegger i tre, komplementert med liggende trekledning fra 2012.

*Eier opplyser at veggene er etterisolert med isolasjonsmateriale tilsvarende 10–15 cm tykkelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltak og takkonstruksjon er oppført med W-takstoler i tre. Lufting fra rafter med rupanel som undertak. Utvendig tilkomst via luke i gavlvegg.

*Lofteet er isolert med sagflis og isolasjonsmatter.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonsmatter presser enkelte steder raftepappen opp mot undertaket, noe som reduserer luftingen, men i begrenset omfang. Det foreligger tegn som tyder på aktivitet fra mus på loft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket vurderes som begrenset, men kan likevel være tilstrekkelig for konstruksjonens funksjon. Eventuelle tiltak kan innebære lokal tilpasning eller justering av isolasjonsmaterialet for å bedre luftgjennomstrømningen.

Forekomst av mus i fritidsboliger er relativt vanlig. Mus regnes som skadedyr og kan forårsake skade på bygningskonstruksjoner, blant annet gjennom gnaging på materialer og tekniske installasjoner. I tillegg kan det oppstå luktproblemer som følge av tilstedeværelsen. Det anbefales å gjennomføre tetting av åpninger og gjennomføringer i konstruksjonen hvor mus kan komme seg inn, særlig rundt grunnmur, ventiler, rør og kabelgjennomføringer. Videre bør det benyttes feller eller annen egnet skadedyrbekjempelse for å redusere eventuell bestand. Ved vedvarende eller omfattende aktivitet bør godkjent skadedyrfirma kontaktes for profesjonell kartlegging og tiltak. Det bør også gjennomføres regelmessig kontroll og vedlikehold for å forebygge ny aktivitet.

TG 1 Vinduer

Hytten har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2013/2014.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hytten har malt ytterdør med glassfelt, installert i 2013.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Ved inngangspartiet er det oppført en overbygd terrassekonstruksjon i tre, bestående av trykkimpregnerte materialer, inkludert rekkverk og terrassebord. Terrassen har et areal på 22 m² og er utstyrt med trapp som fører ned til terrengnivå. Høyden på rekkverket ble målt til 86 cm.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Ved høydeforskjeller på 0,5 meter eller mer mot terreng eller underliggende plan stilles det krav om rekkverk. Rekkverket skal ha tilstrekkelig høyde og være utformet for å hindre fall, sammenstøt og klatring. Forskriftens krav til minimum høyde er 100 cm. I dette tilfellet er rekkverket målt til 86 cm, og tilfredsstillende dermed ikke gjeldende minimumskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater består av:

- Gulv: Klikkvinyl, vinyl og vegg til vegg teppe.
- Vegger: Brystningspanel, trepanel og smartpanel.
- Himling: Trepanel.

*Overflater er oppgradert i perioden 2012-2016

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er oppført i trebjelkelag med stubbegulv.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet. Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 5 mm gjennom hele rommet.

Årstall: 1958

Kilde: Eier

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med moderate forekomster av radon. Det var ikke krav til radonsperre da bygget ble oppført og heller ikke utført radonmåling, det er dog ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut boligen."

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke krav om radonmåling med mindre en skal leie ut hytten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har en teglsteinspipe fra byggeår, med tilknyttet vedovn plassert i stue. Sotluke er plassert på soverommet.

Pipen/brannmuren i stuen er kledd med fliser, og pipen er over tak isolert og utstyrt med ny pipehatt montert i 2012.

*Det er bygningseiers ansvar å påse at pipeløp og fyringsanlegg blir regelmessig feid og kontrollert. Slike tjenester utføres normalt av kommunen eller det lokale brann- og feiervesenet. Eier plikter også å etterkomme eventuelle pålegg om vedlikehold eller utbedringer.

TG IU Krypjkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Tilkomst til deler av kryperommet skjer via en inspeksjonsluke i ringmuren. På befaringsdagen ble det registrert tørre og tilfredsstillende forhold i tilgjengelig del av rommet. Øvrige deler av krypkjelleren har ikke tilkomst for inspeksjon. Det er montert lufterventiler i ringmuren.

"Krypkjellere regnes generelt som en risikokonstruksjon, da de ofte er utsatt for fuktbelastning, som igjen kan føre til sopp- og råteskader. Årsaken er som regel utilstrekkelig ventilasjon og/eller fukttransport fra grunnen. For å sikre tilstrekkelig kontroll og vedlikehold anbefales det å ettermontere inspeksjonsluker slik at hele kryperommet kan inspiseres regelmessig."

TG 1 Innvendige dører

Hytten har innvendige dører i finer og trefiner fra 2012

Årstall: 2012

Kilde: Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fremstår som et sjarmerende og tradisjonelt innredet rom med god utnyttelse av arealet. Innredningen består av over- og underskap i heltre furu, som gir et varmt og rustikt preg. Benkeplaten er utført i laminat med treimitasjon. Kjøkkenet har en enkel oppvaskkum i stål, men uten blande batteri da hytten ikke har innlagt vann. Over oppvaskkummen er det plassert et overskap med vitrinedører i glass. På motsatt side finner man kjøleskap og en

Tilstandsrapport

frittstående komfyr med keramisk topp og stekeovn. Over komfyren er det montert ventilator med avtrekk ut.

*Rommet har god naturlig belysning fra vindu og godt vedlikeholdt.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er plassert i skap over komfyren med avtrekk ut.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet fremstår som lyst og velholdt, med praktisk og enkel innredning. Rommet har panel på vegger, og himlingen er utført i beiset trepanel, Gulvet er belagt med vinylbelegg i et klassisk mønster.

Sanitærutstyret omfatter et biologisk toalett med avluftingssystem, tilpasset bruk i fritidsboliger uten tilknytning til offentlig avløpsnett. Oppvarming ivaretas av veggmontert elektrisk panelovn, og ventilasjonen er sikret gjennom en mekanisk avtrekksvifte installert på yttervegg.

Servantskapet er utført i heltre og utstyrt med heldekkende servant og blandebeholder. Eier har etablert en løsning der vann tilføres fra en vanntank via en 12-volts pumpe, som gjør det mulig å bruke anlegget uten fast vanntilkobling. Avløpsrøret fra servanten er ført ned i krypkjelleren og videre ut til terreng. Over servanten er det montert et speilskap med frosted glassdører og integrert hylle.

Et vindu gir dagslys og mulighet for naturlig ventilasjon. Enkel veggmontert belysning er plassert over servantskapet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løsningen oppfyller ikke kravene til et konvensjonelt sanitæranlegg med innlagt vann, men fungerer tilfredsstillende som en praktisk alternativløsning i bygg uten fast vanntilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å sikre en mer varig og forskriftsmessig løsning anbefales det å vurdere etablering av et permanent sanitæranlegg, spesielt dersom hytta benyttes til helårsbruk eller opphold over lengre perioder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Ikke innlagt vann

TG IU Avløpsrør

Ikke innlagt avløp

TG 1 Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon via veggmonterte ventiler, supplert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og toalettrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmesentral

Hyttens varmekilder består av en vedovn i stue, mens øvrige rom har elektrisk oppvarming via panelovner eller lignende.

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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Hytten har et åpent elektrisk anlegg. Anlegget er oppgradert i perioden 2012-2025.

- Hovedsikring 35 amp
- Kurser 6

*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

Indre Østfold Elektro har gjennomført en el-kontroll av anlegget 23.04.2025



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.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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

Tilstandsrapport

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell

TG 1 Fuktsikring og drenering

Bruk av drensledninger er vanligvis ikke nødvendig når gulvet i sin helhet ligger over terrengnivå og står på fjell.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytta er oppført på ringmur i betong, med fundamentering direkte på fjell.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Terrenghforhold

Eiendommen ligger skogsterreng på fjell.

*For å hindre at overflatevann, som regn- og smeltevann, renner inn mot bygget, bør terrenget ha en helning på minimum 1:50 ut fra veggens over en avstand på minst 3 meter i alle retninger. Dette tilsvarer en høydeforskjell på 6 cm over 3 meter. I tillegg er det viktig å lede vann fra taknedløp vekk fra boligen. ☒

Bygninger på eiendommen

Pumpehus



Anvendelse

Pumpehus

Byggeår

2020

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Pumpehus med borrevann/drikkevann. Byget er oppført på betongsåle med yttervegger i bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med plater av stål eller aluminium. Innvendig er det etablert vannopplegg, inkludert tilkobling for dusj.

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



Uthus



Anvendelse

Oppholdsrom og lager

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Uthuset er oppført på ringmur i betong med trebjelkelag og stubbegulv. Deler av bygget er fundamentert med betongsøyler som bærer konstruksjonen mot terreng. Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre, kledd med liggende bordkledning, samt stål- og aluminiumsplater mot vestvendt fasade. Takkonstruksjonen er utført som saltak og tekket med plater i stål eller aluminium. Det er etablert strømtilførsel til bygget.

Innvendig er uthuset inndelt i flere funksjonsrom, inkludert soverom, lagerrom, toalettrom og et hønsehus. Soverommet har gulv med klikkvinyll og vegger kledd med parkett og smartpanel. Øvrige rom har gulv av trykkipregnerte terrassebord, mens veggene er kledd med OSB-plater. Vinduer er av eldre type med 2-lags glass, datert 1985.

Adkomst skjer via en enkel ytterdør samt en dobbel port med rampe ned til terrengnivå, noe som gir god tilgjengelighet både for personer og utstyr.

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



Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje med tilhørende carport er oppført på betongsåle. Ytterveggene består av bindingsverk i tre og er utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak og tekket med takshingel. Garasjen har dobbel treport, malt ytterdør og er tilkoblet elektrisk anlegg. Det er etablert et innvendig innhukk der eier har tilrettelagt for oppbevaring av verktøy. Det er betongdekke på gulv og gipsplater på veggene.

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



Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 860 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 300 000

Pumpehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Pumpehus	Kr.	80 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	310 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	310 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 340 000
------------------------------------	------------	------------------

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

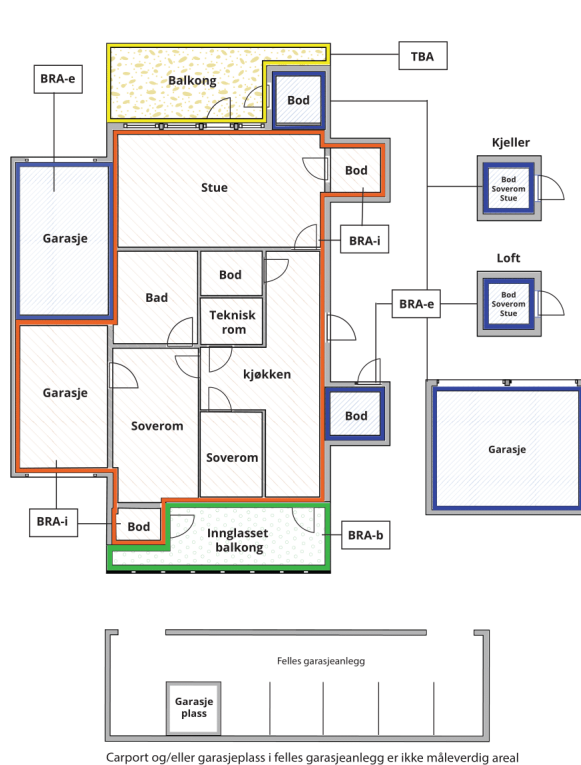
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	43			43	22
SUM	43				22
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, Stue, Bod, Kjøkken, Soverom, Toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke mottatt eller fått forelagt godkjente byggemeldte tegninger av boligen, og det er derfor ikke gjort en kontroll av dagens bruk opp mot godkjent løsning.

Eiendomsmegler eller ansvarlig firma innhenter kommunale dokumenter og sammenligner dagens bruk med byggemeldte tegninger dersom slike foreligger. Arealopplysninger basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse kan avvike fra arealene oppgitt i byggetegningene.

Dersom byggemeldte tegninger ikke er tilgjengelige, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer i hulrom, sjakter eller andre skjulte konstruksjoner som ikke er tilgjengelige for oppmåling.

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: Takhøyde i stuen ble målt til 210 cm.

Pumpehus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Rom rom med sluk	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		45		45	22
SUM		45			22
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, Lagerrom, Toalettrom, Hønsehus	Soverom, Lagerrom, Trapperom, Hønsehus	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		26		26	
SUM		26			
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Fritidsbolig	40	3
Pumpehus	0	2
Uthus	0	45
Garasje	0	26

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2025	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3118 INDRE ØSTFOLD	299	30		0	874 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ørkenveien 101

Hjemmelshaver
Ekre Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ørkenveien 101 ligger i Hærland, en idyllisk og landlig del av Indre Østfold kommune. Området preges av et vakkert kulturlandskap med store gårdsbruk, skogkledde åser og åpne jorder, som gir en rolig og naturnær atmosfære. Her får man følelsen av å bo tett på naturen, med grønne omgivelser og gode muligheter for friluftsliv rett utenfor døren. Hærland har en rik landbrukstradisjon, og mange av gårdene i området har vært i drift i generasjoner. Området fremstår som velholdt og frodig, med et levende lokalsamfunn som byr på både trygghet og fellesskap. Det arrangeres jevnlig lokale aktiviteter, noe som bidrar til et inkluderende og hyggelig nærmiljø.

Beliggenheten gir også praktiske fordeler. Ørkenveien har enkel tilgang til E18, noe som gjør det lett å pendle til nærliggende byer som Mysen og Askim, samt videre inn mot Oslo. Samtidig ligger eiendommen tilbaketrukket fra hovedferdselsårer, slik at man kan nyte fredelige omgivelser uten støy. Området byr på rikelige muligheter for turer i skog og mark, jakt, fiske og andre naturopplevelser. Dette er et sted som passer for dem som ønsker en landlig livsstil med nærhet til naturen, samtidig som byfasiliteter er innen rimelig rekkevidde.

Adkomstvei

Adkomst via privat, gruset bilvei fra riksveien.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Eiendommen ligger vakkert til i naturskjønne omgivelser, med en pent opparbeidet tomt som kombinerer naturlig terreng med tilpassede bruksarealer. Tomten fremstår som velstelt og variert, med en fin balanse mellom fjell i dagen, plassbygget hagedam, gressarealer og beplantning. Rett utenfor boligen er det store fjellpartier som er bevart i naturlig form, delvis dekket med mose og lav, noe som gir tomten et rustikt og særegent preg. Omkringliggende plenområder er jevnt opparbeidet, og det er lagt steinheller som danner en naturlig gangsti mellom bygningene på eiendommen. Tomten omfatter også flere frittstående bygg, herunder garasje, uthus og et pumpehus, alle oppført i rødlig trekledning som harmonerer med hovedbygningen. Garasjeområdet er gruset og gir gode parkeringsmuligheter med enkel adkomst fra vei. Bakkenfor bebyggelsen er det åpent landskap mot grønne jorder, mens eiendommens bakre del grenser til skogholt, som skjermer for innsyn og skaper en lun og privat atmosfære. Store trær på tomten og i omkringliggende skog bidrar til å forsterke den landlige følelsen. Tomten er solrik og har gode solforhold fra morgen til kveld, noe som gir flotte muligheter for uteopphold, lek og rekreasjon.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

År

2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring	19.04.2025		Gjennomgått		Nei
Boligpass			Fremvist		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Byggemeldte tegninger			Ikke vist		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje 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/YL5040>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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