

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Grimsetveien 28, 1747 SKJEBERG
 SARPSBORG kommune
 gnr. 1131, bnr. 17

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 16649-1657

Referansenummer: AS7041

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen

Uavhengig Takstingeniør

jonny@takstco.no

906 56 342



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 • tilleggbygg 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 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

Fin fritidsbolig med meget bra standard. Bygget er oppført med støpt grunnmur som er fylt opp og har støpt gulv. Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk som er kledd utvendig med Cedertre kledning. Aluminiums vinduer med isolerglass. Saltak som er teknet med Sarnafil utvendig. Stor støpt terrasse + skiferlagt terrasse.

Den opprinnelige boligen er fra 1971 hvor det meste er revet. Det som er igjen av den gamle boligen er deler av grunnmur + noe støpt gulv + noe stenderverk. Resten er nytt fra 2014-2020. Våtrom er fra ca 2020.

Følgende firmaer har utført arbeide på eiendommen :

- All mur/flisarbeider samt våtrom er utført av murerfirma Geir Hedvald a.s. med dokumentasjon.
- Alle snekkerarbeider samt malerarbeider er utført av selger som egeninnsats.
- Alle el-arbeider er utført av A-L Elektriske samt Begby Elektriske a.s.
- Rørleggerarbeider innvendig er utført av Arne Nilsen a.s.
- Anneks er utført som egeninnsats av selger.
- Bunnledninger utvendig er utført som egeninnsats av selger.

Fritidsbolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er teknet med osp plater og pvc duk/Sarnafil. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål. Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning av Cedertre + noe STO puss. Deler av bindingsverk er fra 1971 og har Tg 2. Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Vinduer med aluminiumsbekledning og isolerglass. Ytterdører i lakkert aluminium med isolerglass. Stor støpt terrasse mot syd på ca 33 kvm + skiferlagt terrasse på ca 14 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er belagt med Saga hvit Ask parkett, fliser, vegger er av trepanel av typen Ask trepanel. Eier anbefaler å ha på avfukter inne i hytta på høst og vinter da panel og parkett er følsom for høyere luftfuktighet. Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er registrert mindre skjevheter i gulv som : 1 etg : kjøkken 6 mm, stuen 8 mm, gang 0 mm. 2 etg : fra 5 - 15 mm skjevheter i de forskjellige rom.

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Boligen har elementpipe. Det er montert 3 stk ildsteder. Innvendig støpt trapp opp til 2 etg. Malte innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Badet er fra 2020 og det foreligger dokumentasjon da det er eier selv som er murer som har utført arbeidene. Vegger er av panel og himlingen er av malte gipsplater. Gulvet er flislagt og har ca 10 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Det er etablert et sluk i pvc. Det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran. Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt pga at eier ikke aksepterte dette.

Bad

Badet er utført med dokumentert utførelse av selger som driver murerfirma. Vegger er flislagt og taket er av malte plater. Gulvet er flislagt og ca 5 mm fall og har varmekabler. Gulvet har bra fall i dusjonen. Det er etablert et sluk i pvc. Dokumentert utførelse foreligger. Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Bad 2

Badet var nytt i 2020 og utført med dokumentasjon av eier selv som er murer/fagmann. Vegger er flislagt og taket er av panel. Gulvet er flislagt og har ca 5 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler. Det er etablert en slukrenne i dusjen. Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører. Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet. Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hvit KVIK innredning med laminat benkeplater, komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøleskap. Barløsning. Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av kobber fra 2014. Avløpsrør er av pvc. Ventil/luker i vegger. Boligen har en 200 liter bereder. Boligen har 32 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Eier opplyser at det er varmekabler i hele 1 etg. (kablene er ikke kontrollert av takstmann) Det er lagt inn fibernett opplyser eier.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på fjell.

Støpt grunnmur + noe i blokker på fjell. Grunnmur er fylt opp og har støpt dekke. Deler av støpt dekke er fra 1971 som har påstøp fra 2014.

Boligen ligger på en kolle i terrenget.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra 2010. Anlegget er tilkoblet Østre Grimsøya vannlag før det går til offentlig nett. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	140 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	125 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er forelagt takstmann. Planløsninger er endret i forhold til byggesøknaden. Endringer kan kreve søknad til kommunen.

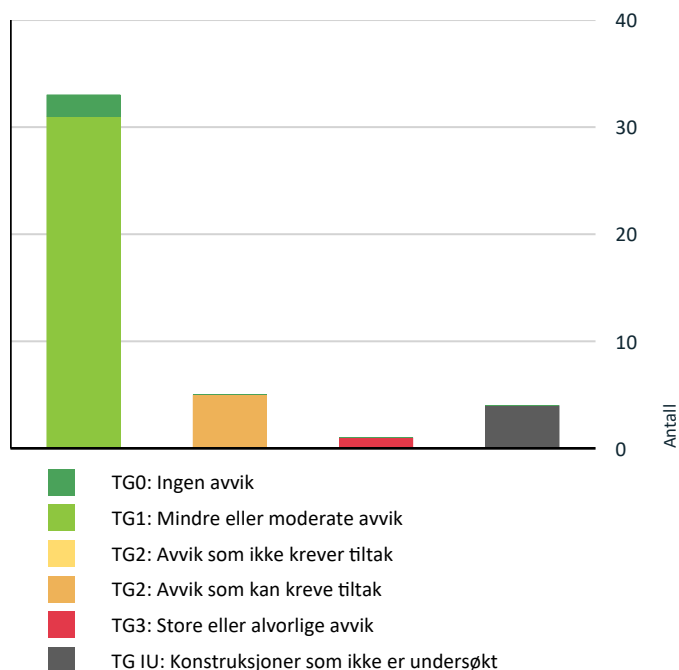
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

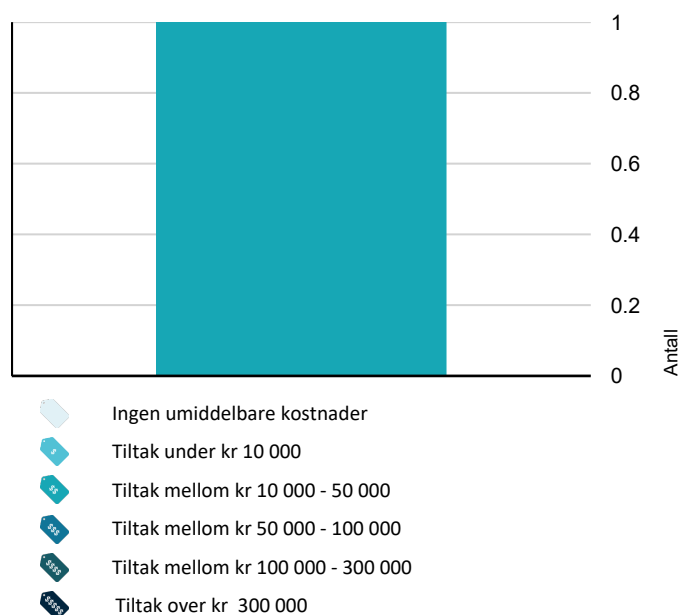
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varmer og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.

Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendig, ikke ajour, eller det kan forekomme feil.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1971

Kommentar

Iflg kommunens opplysninger.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Boligen innehar en meget bra standard.

Vedlikehold

Bygget er godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Tilbygg/ombygging.
2014	Ombygging	Ombygging inne og ute.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med osp plater og pvc duk/Sarnafil. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plastbelagt stål.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning av Cedertre + noe STO puss. Deler av bindingsverk er fra 1971 og har Tg 2.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er stedvis lite ventilasjon i underkant av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør utføres tiltak for å bedre ventilasjon bak kledningen. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Levetid på yttervegger i tre/bindingsverk er ca 40-80 år.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Konstruksjonen er lukket og derfor ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ikke loft og ingen kontrollmulighet for å sjekk ventilasjon i konstruksjonen.

Vinduer

Vinduer med aluminiumsbekledning og isolerglass.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Dører

Ytterdører i lakkert aluminium med isolerglass.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor støpt terrasse mot syd på ca 33 kvm + skiferlagt terrasse på ca 14 kvm.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Viser støpt terrasse

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv er belagt med Saga hvit Ask parkett, fliser, vegger er av trepanel av typen Ask trepanel. Eier anbefaler å ha på avfukter inne i hytta på høst og vinter da panel og parkett er følsom for høyere luftfuktighet.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller i tre mellom etasjer. Det er registrert mindre skjevheter i gulv som : 1 etg : kjøkken 6 mm, stuen 8 mm, gang 0 mm. 2 etg : fra 5 - 15 mm skjevheter i de forskjellige rom.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

! TG 2 Radon

Det er ingen dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Eiendommen ligger i et Radonutsatt område iflg Sarpsborg kommune.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert radonsperre eller foretatt målinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ikke krav til radomåling hvis en skal bo i boligen selv. Men det kan være en helsemessig gevinst å kontrollere og å ev utføre tiltak dersom det viser seg å være over anbefalt nivå.

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er montert 3 stk ildsteder.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Viser peis.



Viser peis.



Viser peisovn.



Viser feieluke.

! TG 3 Innvendige trapper

Innvendig støpt trapp opp til 2 etg.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen mangler rekkverk på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav. Konsekvens kan være at noe faller i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Viser innvendig trapp.

! TG 1 Innvendige dører

Malte innvendige dører.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

VÅTROM

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Badet er fra 2020 og det foreligger dokumentasjon da det er eier selv som er murer som har utført arbeidene.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er av panel og himlingen er av malte gipsplater.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 10 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Det foreligger dokumentasjon på utførelse av membran.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Viser sluk.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med opplegg til vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Viser vaskerom.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet mangler tilluft som feks fra spalte under døren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres spalte under dør til badet for å sikre tilluft til rommet.

1 ETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt pga at eier ikke aksepterte dette.

1 ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er utført med dokumentert utførelse av selger som driver murerfirma.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av malte plater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og ca 5 mm fall og har varmelabler. Gulvet har bra fall i dusjsonen.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert et sluk i pvc. Dokumentert utførelse foreligger.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Viser sluk.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne med glassdører.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Viser bad.



Viser bad.

1 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 2

Generell

Bade var nytt i 2020 og utført med dokumentasjon av eier selv som er murer/fagmann.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av panel.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har ca 5 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert en slukrenne i dusjen.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Viser sluk.

1 ETASJE > BAD 2

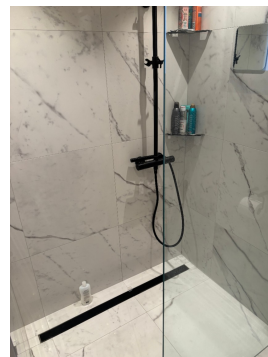
! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dushjørne med glassdører.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Viser bad.



Viser bad.



Viser bad.

1 ETASJE > BAD 2

! TG 1 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD 2

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Hvit KVIK innredning med laminat benkeplater, komfyr, plate-topp, oppvaskmaskin, kjøleskap. Barløsning.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Viser kjøkken.

1 ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør er av kobber fra 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Viser rør-skap.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc.

Årstall: 2014 Kilde: Eier



Viser utvendig kum med vann/avløp

! TG 2 Ventilasjon

Ventiler/luker i vegger.

Årstall: 2014 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Flere rom har ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det må etableres ventilasjon i de rom som ikke har ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en 200 liter bereder.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



Viser bereder.

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 har 32 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Eier opplyser at det er varmekabler i hele 1 etg. (kablene er ikke kontrollert av takstmann) Det er lagt inn fibernett opplyser eier.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2016 Nytt i 2014-2016.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja Iflg eiers opplysninger.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring men en bekreftelse fra El-firma at det er de som har utført jobben.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Ingen rapporter er forelagt takstmann.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.

7. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

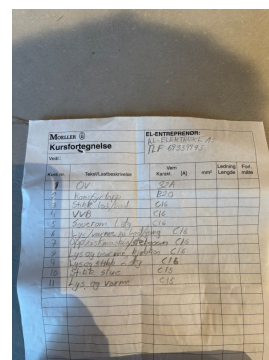
Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales utvidet kontroll pga alder på anlegget og en helhetlig vurdering da det ikke foreligger samsvarserklæringer.



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 har pulverapparat og røkvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ingen mangler er registrert.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.
3. Er det mangler på røkvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke registrert mangler på dette.
4. Er det skader på røkvarslere?
Ukjent Ingen synlige skader er registrert.

Utvendige vann og avløpsledninger er fra 2010. Anlegget er tilkoblet Østre Grimsøya vannlag før det går til offentlig nett. Vann og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand skal kartlegges kan dette gjøres med Tv kontroll.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Andre tomteforhold

Det er ikke opplyst om eller registrert noen andre tomteforhold.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er fundamentert på fjell. Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

Grunnmur og fundamenter

Støpt grunnmur + noe i blokker på fjell. Grunnmur er fylt opp og har støpt dekke. Deler av støpt dekke er fra 1971 som har påstøp fra 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Terrengforhold

Boligen ligger på en kolle i terrenget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Anneks/uthus

Byggeår

2014

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Standard

Bygget innehar en relativt bra standard.

Vedlikehold

Bygget er relativt bra vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Anneks som er oppført i 2014. Ringmur + støpt plate på pukk/fjell. Yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med flat betongstein. Vinduer med isolerglass. Varmekabler. Hele bygget er isolert opplyser eier. Eget lite el-skap. 120 liter bereder + rør i rør opplegg. Vannet må tappes og frakobles på vinterstid. Hems over stuedel.

Bad med : flislagt gulv og vegger, innredning med servant, veggtoalett, dusjhjørne, sluk. Ventil i veggen. Gulvet har 10 mm fall og 30 mm høydeforskjell fra terskel på dør til sluk. Eier har dokumentasjon på utførelsen.

Bygget er oppført som egeninnsats av eier som er murer/fagmann. Bygget er i god stand og har en bra standard. Bygget har TG 1.

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



Viser anneks.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

125 m²/125 m²

Fritidsbolig: 2 Gang, Vaskerom, 2 Bad, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bod, Soverom

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 15 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 000 000

Konklusjon markedsverdi

6 000 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Grimsetveien 79 ,1747 SKJEBERG 52 m ² 1961 3 sov		5 500 000				105 769
2 llebukta 4 ,1747 SKJEBERG 58 m ² 1959 3 sov	25-09-2024	6 250 000	5 750 000		5 750 000	99 138
3 Dusaveien 116 ,1747 SKJEBERG 93 m ² 1958 3 sov	02-05-2024	9 000 000	8 000 000		8 000 000	86 022
4 Håkevikveien 30 ,1794 SPONVIKA 69 m ² 1986 3 sov	08-08-2024	4 490 000	4 200 000		4 200 000	79 245
5 Mørvikveien 56 ,1794 SPONVIKA 88 m ² 1995 2 sov	13-06-2024	6 400 000	6 200 000		6 200 000	63 265
6 Ingerøy Hyttegrend 46 ,1747 SKJEBERG 67 m ² 1997 2 sov		3 690 000				53 478

Om sammenlignbare salg

Utalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	22 818
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	23 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	3 650 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 860 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 150 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	2 150 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 000 000
--	------------	------------------

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.



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

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	86			86	47
2 Etasje	39			39	
SUM	125				47
SUM BRA	125				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gang, Vaskerom, Bad, Bad 2, Stue, Kjøkken, Bod		
2 Etasje	Gang, 4 "Soverom", Stue, Bod		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er forelagt takstmann. Planløsninger er endret i forhold til byggesøknaden. Endringer kan kreve søknad til kommunen.

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

Kommentar: Eier har utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noen rom i 2 etg har for liten vindusåpning for godkjente rømningsveier.

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			

SUM BRA

15

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

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

Kommentar: Eier har utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

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	121	4
Anneks	0	15

Kommentar

Fritidsbolig

Det er valgt å ta med arealer og beskrive 2 etg slik den er i dag selv om den ikke er lik det som er omsøkt på byggetidspunktet.

Anneks

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Jonny Eliassen	Takstingeniør
	Geir Egil Hedvald	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1131	17		0	834.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Grimsetveien 28

Hjemmelshaver

Hedvald Geir Egil

Kommentar

Tomtearealet er ikke oppmålt av takstmann men hentet fra AMBITA.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i Grimsetveien på Grimsøya i Skjeberg, Sarpsborg kommune. Kort vei til sjøen med bade og fiskemuligheter. Kort vei til E-6. Det er ca 30 min med bil til Fredrikstad og Sarpsborg sentrum. Bilvei frem til eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger. (vannlag)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er avsatt i Kystsoneplan 2022-2034.

Om tomten

Tomten er lett kupert med noen flatere partier. Tomten består av fjell, lyng og trær. Solrik eiendom med noe utsikt.

Tinglyste/andre forhold

Det betales 1200.- pr år i veiavgift/vedlikehold. Avgift til vannlaget er 3625.- pr år. Det opplyses at det medfølger båtplass til båt opp til 23 fot, avgift er ikke fastsatt enda, konferer megler. 1 nabo har fått muntlig tillatelse til å parkere på deler av denne eiendommen, konferer megler ang dette.

Siste hjemmelsovergang

År

2010

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	3091652	Fullverdi		
Kommentar Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2025	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert.	Gjennomgått		Nei
Megler	27.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	31.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.03.2025	Tegninger har avvik fra slik det er i dag ang planløsningen i begge etasjer.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	11.02.2016		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

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 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/AS7041>

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