

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Glomsteinveien 77 , 3140 NØTTERØY
 FÆRDER kommune
 gnr. 100, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 12224-1645

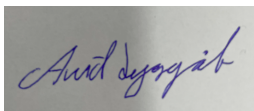
Eiendomsverdi ref nr: QJ1116

Autorisert foretak: Metiri 2 AS



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

Rapportansvarlig



Arvid Lysgård

Uavhengig Takstingeniør

arvid@metiri.no

906 87 327

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omhandler med hytte, med opprinnelse fra 2018. Hytta er oppført i tre over støpt plate på mark. På eiendommen er det også oppført et uthus og et bygg med snurredo. Uthuset ble oppført i 1988. Bygget med utedo er fra 1960 tallet.

Eiendommen fremstår som godt vedlikeholdt, og det er på befaringsdagen i hovedsak kun observert normal elde og slitasje. Noe vedlikehold og lokale utbedringer bør likevel påregnes. Forøvrig henvises det til de respektive bygningsdelene med tilstandsgradering. Tilstandsgraden gis med henblikk på bygningsdelens forventede levetid, samt visuelt inntrykk. Det foretas enkle målinger med fuktindikator og stikktagninger i treverk. Eier har ifølge opplysninger gitt til takstmann ikke kjennskap til sopp- og råteangrep, vannskade eller angrep av skadedyr.

Fritidsbolig - Byggeår: 2018

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytta er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning. Det er takkonstruksjonen av prefabrikkerte A-takstoler i tre. Det er inspeksjonsluke i knevegg på bod. Det er taktekkingen av pappshingel, med takrenner og beslag i plastbelagt stål. Bygningen har malte vinduer i tre med aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass, og ytterdører i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte panelplater og malt trepanel på vegger. Det er også malt trepanel i tak. Innvendig har hytta malte fyllingsdører i tre. I 1. etg. er det støpt betongdekke over terreng. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av trebjelkelag.

Hytta har pusset elementpipe. Det er vedovn og sotluke i stue i 1. etg. Selger opplyser at pipe og ildsted sist ble kontrollert og funnet i orden av Vestfold interkommunale brannvesen i 2024.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom er innredet med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malt trepanel i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra Huseby. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Gulvet har laminat. Komfyrvakt er montert over platetopp, og det er installert automatisk vannstopper i skap under vaskekum. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rørsystem, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Selger opplyser at det også en felles stoppekran i veien ned fra hytta. Varmtvannsbereder på ca. 200 er plassert på bad. Det er avløpsrør av plast.

Hytta har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger. Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. EL- anlegget er fra byggeår.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen består av fjell, pukk og sprengstein. Dreneringen består av naturlig drenerende masser/pukk og sprengstein. Bygget er oppført over støpt plate på mark, med isolerte ringmurselementer.

Det er utvendige avløpsrør av plast, som er tilknyttet et privat Klaro minirensanlegg. Det er nedgravd septiktank på eiendommen. Gråvann ledes til sandfilter, med videre avrenning til terreng. Anlegget er fra 2018, og selger opplyser at minirensanlegget er søkt og godkjent i kommunen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Selger opplyser at vann- og avløpsrør ikke er dimensjonert for kaldt vær, og at vannet blir stengt før det blir minusgrader. Selger opplyser videre at det er inngått en avtale om årlig service og vedlikehold av minirensanlegget, og denne avtalen må videreføres for at anlegget skal fungere som det skal. Septiktanken er av glassfiber og ble installert i 2018. Selger opplyser at tanken må tømmes årlig/ved behov.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Tegninger ble stemplet og godkjent av kommunene 13.07.2017.

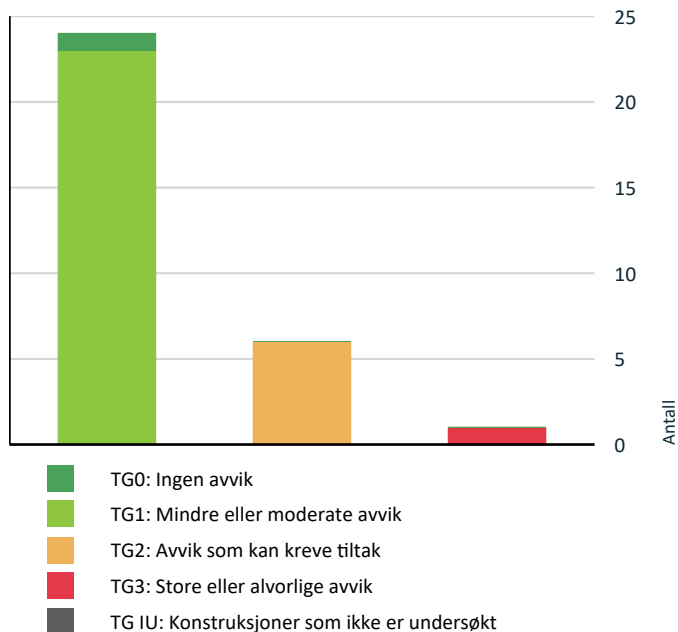
Uthus

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

Tegninger er stemplet og godkjent 27.01.1987.

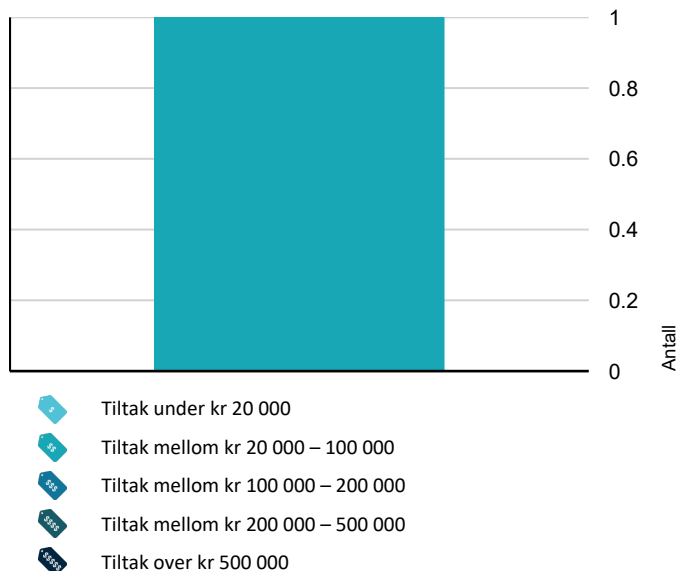
Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lydkrav. Dette da forskrifter av 2017 er endret i forhold til tidligere krav. Det vises til rapportens punkter med tilstandsgradering av hver bygningsdel.

Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse og der normal restlevetid er marginal. Det gjøres oppmerksom på at det ved Tilstandsgrad 2 eller høyere må påregnes behov for nærmere undersøkelser av bygningsdelen, dette som en følge av at omfang av svikt ikke kan avdekkes på dette undersøkelsesnivået.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører - 1

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)



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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2018

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og beslag i plastbelagt stål e.l.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere bør monteres for å tilfredsstille kravene som gjaldt ved byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hytta er oppført med bindingsverk i tre med liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis observert noe svertesopp og grønske på malingsoverflater. Selger opplyser at alle vegger skal vaskes før visning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vaske og eventuelt behandle veggene for å fjerne svertesopp og grønske. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt nedbryting av malingsoverflater og risiko for fuktskader i trekonstruksjonen.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det er inspeksjonsluke i knevegg på bod. Ellers er det ikke inspeksjonsmulighet av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra utsiden er det observert noen hull og skader på netting/innsektstopper i gesimskassene. Dette øker risikoen for angrep av skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Hull og skader på netting/innsektstopper i gesimskassene bør utbedres for å hindre at skadedyr og insekter får tilgang til takkonstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for skader på konstruksjonen som følge av skadedyrangrep.

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte vinduer i tre med aluminiumsbeslag og 2-lags isolerglass.

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen Inngangsdør i tre.

! TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Terrassedør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvending er det observert at det mangler beslag under terskel, dette øker faren for trekk og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør monteres beslag under terskelen for å hindre trekk og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende beslag kan føre til inntrenging av vann og påfølgende skader på bygningsdeler.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser i tre med rekkverk i tre.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygg med snurredo, fra 1960 tallet. Bygget er oppført i tre med pappshingel på tak. Selger opplyser at det ble lagt ny shingel i 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det i hovedsak observert normal elde og slitasje. Det anbefales at bygget vaskes, da det er noe svertesopp på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygget bør vaskes for å fjerne svertesopp på overflater. Dersom dette ikke gjøres, kan soppveksten utvikle seg videre og føre til økt nedbrytning av materialene samt estetiske skader.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Det er malte panelplater og malt trepanel på vegger. Det er også malt trepanel i tak.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

I 1. etg. er det støpt betongdekke over terreng. Mellom 1. etg. og 2. etg. er det etasjeskillere av trebjelkelag.

! TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Hytta har pusset elementpipe. Det er vedovn og sotluke i stue i 1. etg. Selger opplyser at pipe og ildsted sist ble kontrollert og funnet i orden av Vestfold interkommunale brannvesen i 11.07.2023.

! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Hytta har malt tretrapp.

! TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har hytta malte fyllingsdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den ene døren i 2. etasje går litt tregt, og dørbladet tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren i 2. etasje bør justeres slik at dørbladet ikke tar i karmen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje på dør og karm, samt redusert brukervennlighet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad fra byggeår. Innredet med servant, vegghengt toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er sluk i plast. Det er mekanisk ventilasjon med vifte i vegg. Det er fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Det er malt trepanel i tak. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er fremvist i form av bilder, faktura og ferdigattest.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har malt trepanel.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 27 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er lokalt fall rundt sluket, ellers er gulvet tilnærmet flatt. Ved døren er det ikke synlig oppkant på membranen ved dørterskelen. Ved bruk av flate gulv utenfor dusjsonen stilles det krav til oppkant på membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres oppkant på membran ved dørterskelen for å oppfylle krav til fuktsikring. Manglende oppkant og utilstrekkelig fall kan medføre økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det vegghengte toalettet har korrekt innebygd løsning for sikring av eventuelt lekkasjevann.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk med vifte i vegg. Det er korrekt tilluft i dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Veggene rundt dusjsonen er tykkere enn normalt, ettersom de er foret ut. Dette ble gjort fordi sluket er noe feilplassert. Det er foretatt fuktsøk nederst på veggene mot tilstøtende rom, uten at det ble observert avvik av betydning.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra Huseby. Det er ventilator over komfyr og opplegg for oppvaskmaskin. Gulvet har laminat. Komfyrvakt er montert over platetopp, og det er installert automatisk vannstopper i skap under vaskekum.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med inntak i plast, med stoppekran i samleskap på bad. Det er rør-i-rørssystem, samt noe kobberør i bygget. Samleskap for rør-i-rør system er plassert på bad, med korrekt drenering av vann til badegulvet. Selger opplyser at det også en en felles stoppekran i veien ned fra hytta.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Hytta har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegger.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra byggeår, plassert på bad.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i gang. EL- anlegget er fra byggeår.

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.
2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring er fremvist og denne er datert 16.05.2018.
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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell, pukk og sprengstein. Det ble ikke observert setninger i bygget på befaringsdagen, og grunn og fundamenter vurderes derfor som stabile.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2018 og består av naturlig drenerende masser/pukk og sprengstein. Det ble på befaringsdagen ikke opplyst om eller observert problemer med fukt rundt hytta. Dreneringen vurderes til å ivareta sin funksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget er oppført over støpt plate på mark med isolerte ringmurselementer. Det er lagt radonduk under betongdekket, og bildedokumentasjon er fremvist.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende og kupert fjelltomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er utvendige avløpsrør av plast, som er tilknyttet et privat Klaro minirensanlegg. Det er nedgravd septiktank på eiendommen. Gråvann ledes til sandfilter, med videre avrenning til terreng. Anlegget er fra 2018, og selger opplyser at minirensanlegget er søkt og godkjent i kommunen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Selger opplyser at vann- og avløpsrør ikke er dimensjonert for kaldt vær, og at vannet blir stengt før det blir minusgrader. Selger opplyser videre at det er inngått en avtale om årlig service og vedlikehold av minirensanlegget, og denne avtalen må videreføres for at anlegget skal fungere som det skal.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken er av glassfiber og ble installert i 2018. Selger opplyser at tanken må tømmes årlig.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	74			74	29		74
2. etasje	24			24		38	62
SUM	98				29	38	136
SUM BRA	98						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom		
2. etasje	Stue m/trapp, 2 soverom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger ble stemplet og godkjent av kommunene 13.07.2017.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Uthus

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

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		2 bodor	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er stemplet og godkjent 27.01.1987.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

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	96	2
Uthus	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Arvid Lysgård	Takstingeniør
	Grete Jensrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3911 FÆRDER	100	29		0	715.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Glomsteinveien 77

Hjemmelshaver

Jensrud Grete, Jensrud Odd Magnar

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus fra 1988, oppført i tre over stripefundamenter i støpt betong. Det er pappshingel på tak. Utvendig bør bygget vaskes, dette da det er noe svertesopp på overflater. Ellers er det i hovedsak kun observert normal elde og slitasje.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger for hytta	16.01.2017		Gjennomgått	7	Nei
Ferdigattest	16.08.2018		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger for uthus	27.01.2018		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	17.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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