

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Øståsveien 21, 3233 SANDEFJORD
 SANDEFJORD kommune
 gnr. 78, bnr. 107

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 20641-1628

Referansenummer: PA8008

Autorisert foretak: TA Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Thorbjørn Andersen

Vår ref:



TAKST & EIENDOM AS
Takseringstjenester og byggrådgivning



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.

TA Takst og Eiendom AS

TA Takst & Eiendom AS ble etablert i 2020 og driver primært med byggrådgivning, boligsalgsrapporter og byggesøknader.

Vi er din støttespiller når du skal selge, kjøpe, bygge eller oppgradere din eiendom. Vi har kontorer i Larvik og har Vestfold og Telemark som nedslagsfelt for våre tjenester. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester, og hjelper deg med det meste.

Vi har et stort kontaktnettverk og sammen med våre samarbeidspartnere sørger vi for at våre oppdrag løses effektivt og med høy kvalitet.

Som en liten aktør gir vi deg den oppmerksomheten og personlige tilhørigheten prosjektet ditt fortjener.

Rapportansvarlig

Thorbjørn Andersen

Thorbjørn Andersen
Uavhengig Takstingeniør
thorbjorn@tatakst.no
990 47 170



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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig idyllisk beliggende på Årø utenfor Sandefjord.
Hytten ligger idyllisk til i et område med hyttebebyggelse.
Hytten ligger på en solrik festet tomt.

Hytten har opp i gjennom tiden gjennomgått oppgraderinger og utskiftninger. Det skal allikevel påminnes at mange av bygningsdelene er av eldre dato eller fra byggeår, og det må forventes noe større avvik i forhold til nyere bygningsdeler. Det skal ikke utelukkes at eldre bygningsdeler fra byggeår i fremtiden kan ha behov for å bli skiftet ut. Enkelte av bygningsdelene kan være gitt TG:2 selv om de fremdeles er velfungerende. TG:2 kan da settes hvor bygningsdelene har oppbrukt over halvparten av sin forventede levetid.
Hytten er bygget etter eldre krav og standarder. Dagens krav til isolasjon, energieffektivisering og byggemetoder er vesentlig strengere enn hva som gjaldt på byggetidspunktet.

Det er i rapporten bemerkt forhold som avviker fra normalstandard. Spesielt er forhold knyttet til våtrom bemerkt og gitt tilstandsgrad 3 (TG:3) Fremtidige eiere anbefales å sette seg inn i bemerkede forhold og konsekvensen av disse.

Fritidsbolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytten er fundamentert med ringmur av betong og lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt.

Hytten er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Det meste av kledningen er fra byggeår. Noe nyere kledning på deler av hytten.

Hytten har saltak av plassbygde trekonstruksjoner.

Taket er tekket med pappshingel med rupanel som undertekking. Taktekkingen er av nyere dato.

Hytten har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Hytten har malte trevinduer med to-lags glass. Mange av vinduene er skiftet i 2016.
Øvrige vinduer er av eldre dato.

Til hytten er det malte og lakkerte inngangsdører. Dørene er av eldre dato.
Hytten har malt terrassedør med glassfelt.

Til hytten er det 58 m² terrasser og uteplasser.
Terrassen har beiset tregulv og skifer på gulv, og malt rekkverk med liggende spiler.
Til terrassen er det en murt utepeis.
Liten del av terrassen er overbygget med plastplater.
I fbm. terrasse er det to stk. trapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Hyttens innvendige overflater består av lakkert tregulv på gulv og beiset panel på vegger og i tak.

Hyttens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Konstruksjonen har asfaltplater og rupanel som stubbloft under etasjeskille.

Hytten er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Hytten har en ett-løps mursteinspipe plassert på yttervegg.
Til pipen er det i stue montert en åpen plassbygget peis.

Deler av hyttens underetasje er under bakkenivå.
Det er to innredede rom i underetasjen. Gulv i kjellerstue er oppforet med tregulv.

I hytten er det en plassbygget tretrapp til underetasjen. Trappen har tilkomst fra luke i gulv på bad.

Hyttens innvedige dører er av type slett lakkerte finerdører og malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etg.
Bad/wc med tilkomst fra entre.
I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.
Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.
Rommets innvendige overflater består av lakkerte tregulv og beiset panel på vegg og i tak.

Bad i underetasjen.
Bad med tilkomst fra kjellerstue.
I rommet er det enkel vaskeservant og dusjhjørne.
Rommet har fliser på gulv og malte plater på vegg og i tak.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning med stue.
Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hyttens innvendige vannrør er av kobber og plast, og avløpsrør i

Beskrivelse av eiendommen

plast.

I hytten er det en 120L VV bereder, Berederen er plassert i kjeller.

Hytten er ventilert med lufteventiler.

Hytten har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med skrusikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektriske ovner.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hytten er fundamentert på fjell.

Det er ingen dreneringssystemer rundt hytten, eller utvendig
fuktsikring av hyttens grunnmur.

Terrenget rundt hytten er kupert fjell.

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

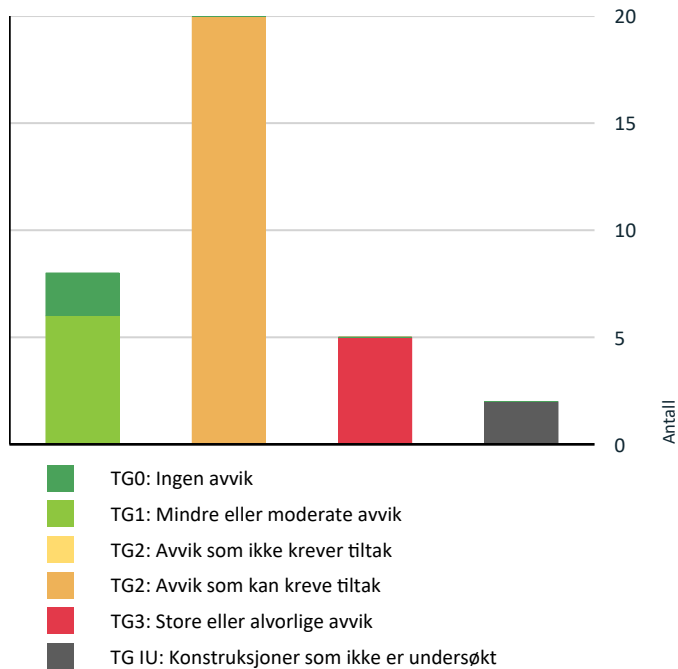
Plantegninger for kjelleren stemmer ikke med dagens bruk.

Rommene er ikke godkjent innredet.

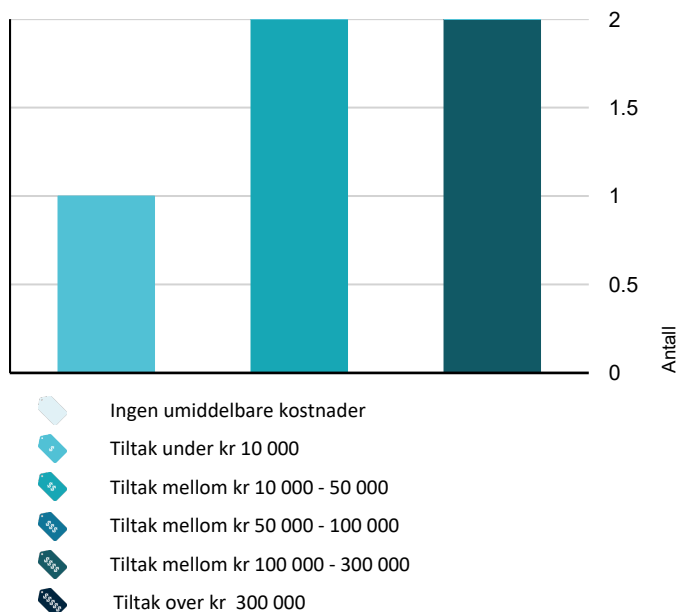
På byggemeldte tegninger er kjelleren en krypkjeller uten
dører eller vinduer.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Platting [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Eldre vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrassedører. [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Terrasse inngangsparti [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1972

Anvendelse

Fritidsbolig.

Standard

Hytten holder enkel standard.

Vedlikehold

Hytten har noe etterslep av vedlikehold.

Kommentar

Tilbygget i 1991

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel med rupanel som undertekking.

Taktekkingen er av nyere dato. Noe grønnske på taktekkingen under løvtreet på enden av taket.

Nedløp og beslag

Hytten har takrenner og nedløp i lakkert stål.

Veggkonstruksjon

Hytten er oppført i tradisjonelle bindingsverkskonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Det meste av kledningen er fra byggeår. Noe nyere kledning på deler av hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ikke utlektet og etablert lufting bak kledning.

Det er noe begynnende råte på enkelte kledningsbord. Noe alderslitasje på kledning fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det kan ikke utelukkes at eldre kledning vil ha behov for utskiftninger.

Da hytten ble bygget var det ikke vanlig med lufting bak kledning.
Kledningen virker å fungere med avviket.

Det anbefales et aktivt og godt vedlikehold for å forlenge kledningens levetid.

I følge NBI anbefales vedlikehold av utvendig kledning av tre i intervall på mellom 2 til 4 år (beis), 4 til 8 år (dekkbeis) og 6 til 12 år (maling).
Normal levetid (utskiftning) for utvendig kledning i tre ligger i intervall på mellom 40 til 60 år, lengre for trykkimpregnert. Levetiden er sterkt avhengig av virkets kvalitet og den stedlige påvirkning fra naturkrefter



Begynnende råte på kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Hytten har saltak av plassbygde trekonstruksjoner. Det er blindloft uten inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe nedheng i tak i stue. Dette kan skyldes alder og byggetidens byggemetoder.
Det er ikke inspeksjonsmulighet til blindloft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stuetak med heng bør følges med på. Om det blir forandringer i taket bør det etableres forsterkninger.

Det bør etableres inspeksjonsmulighet til loft. Dette for å kunne sjekke konstruksjonen for event. fukt og råte.



Stuetak med nedheng.

TG 1 Vinduer

Hytten har malte trevinduer med to-lags glass.
Mange av vinduene er skiftet i 2016.

Tilstandsrapport

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Eldre vinduer

Hytten har malte trevinduer med to-lags glass. Til bod i underetasjen er det malte trevinduer med ett-lags glass. Vinduene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer har malingsflass og alderslitasje. Vinduene har oppbrukt det meste av sin forventede levetid. Vannbrett til vindu i kjellerbod har fallt inn mot vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer i bod bør påregnes skiftes ut TG:3.
Øvrige vinduer kan forlenge levetiden med godt vedlikehold.

Vannbrett som har fallt inn mot vindu vil lede vann inn til vinduskarm, noe som vil skape råte og vannintrenging rundt vindu. Det bør monteres vannbrett som har fallt ut fra vindu.



Vannbrett med fallt inn mot vindu



Kjellervindu fra byggeår

TG 2 Dører

Til hytten er det malte og lakkerte inngangsdører. Dørene er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato og har alder og værslitasje. Dør til kjeller er vanskelig å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger bør påregnes. Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.

Dør til kjeller bør justeres slik at den lett kan åpnes. Døren er rømningsvei fra kjeller.

Tilstandsrapport



Dør til kjellerbod.



Dør til 1. etg.

Terrassedører.

Hytten har malt terrassedør med glassfelt

Årstall: 1991

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har utvendig værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for fremtidige utskiftninger bør påregnes.

Med et aktivt og godt vedlikehold kan levetiden forlenges noe.



Terrassedør med værslitasje

Terrasse inngangsparti

I fbm. boligens inngangsparti er det bygget en trapp med platå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen mangler håndrekk på en side.

Åpninger i rekkverk er større en dagens krav.

Rekkverk er lavere en dagens krav som er 1m

Det er noe råte i konstruksjonen.

Gulvbord har grønske og malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres håndrekk på side mot vegg. Dette for å gå tryggere i trappen.

Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre slik at de tilfredstiller dagens krav. For store åpninger i rekkverk kan gi fare for utfall eller at det kan klatres på rekkverket.

Deler av konstruksjonen med råte bør skiftes. Det kan i mange tilfeller være enklere å rive å gjenbygge enn og skifte ut deler av konstruksjonen.

Gulv bør vaskes og males.

Tilstandsrapport



Trapp, gangvei og platting.



Gulvbord med grønske og råte.



Konstruksjon med råte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Til hytten er det 58 m² terrasser og uteplasser.
Terrassen har beiset tregulv og skifer på gulv, og malt rekkverk med liggende spiler.
Til terrassen er det en murt utepeis.
Liten del av terrassen er overbygget med plastplater.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyden er 89 cm. Dagens krav til rekkverk er 100cm

Terrassegulv har malingsavskalling.

Det er løse fuger mellom skiferheller.

Det er for store åpninger mellom rekkverk. Spesielt på siden ved utepeisen der fallhøyden vil bli stor.

Det er noe råte på stolpe under terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Terrassegulv bør skrapes og overflatebehandles.

Løse fuger bør fjernes og erstattes med nye.

Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre for å hindre utfall og skade.

Stolpe med råte bør skiftes ut.

Terrassen trenger generell oppgradering og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Rekkverk med for stor åpning.



Terrassegulv med malingsflass.



Skifer med løse fuger.



Råte på stolpe.

Utvendige trapper

I fbm. terrasse er det to stk trapper.

Trappene er beiset og har rekkverk med liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp fra terrasse mangler rekkverk og har noe skjevheter.

Trapp med rekkverk har for stor åpning i rekkverk.

Trappene har grønske og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk til trapp som ikke har det. Manglende rekkverk gir fare for fall fra trappen.

Åpninger i rekkverk bør gjøres mindre for å begrense faren for utfall.

Skjevheter i trapp bør rettes opp.

Trappene bør vaskes og males.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Trapp som mangler rekkverk.



Trapp fra terrasse

Platting

Tilstandsrapport

På eiendommen er det en frittliggende platting/uteplass.
Platting/uteplass er ikke vurdert i rapporten.

INNENDIG

Overflater

Hyttens innvendige overflater består av lakkert tregulv på gulv og beiet panel på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige overflater er av eldre dato. Overflatene har noe alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak anses påkrevd.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Hyttens etasjeskiller er bygget i tradisjonelle bjelkelagskonstruksjoner med tregulv som bærende undergulv. Konstruksjonen har asfaltplater og rupanel som stubbloft under etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Gulvet har noe skjevheter. Skjevheter forekommer ofte i eldre konstruksjoner. Dette som en naturlig konsekvens av naturlige setninger og eldre byggemetoder.

Det er målt 10 mm skjevheter innenfor 2 m i stue og 25 mm skjevheter gjennom hele rommet i stue.

Det er noe glippe mellom gulv og fotlist ved peis i stue. Ukjent årsak.

Deler av konstruksjonens underside er mot krypkjeller og utebod. Rupanel under etasjeskiller i krypkjeller har noe fuktskjolder. Asfaltvindtettplater på undersiden av bjelker har utette rørgjennomføringer.

Liten del av konstruksjonen i krypkjeller er ikke innspisert grunnet lav takhøyde.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utettheter rundt rørgjennomføringer bør tettes slik at ikke mus eller andre skadedyr trenger inn i konstruksjonen.

Det er ikke unaturlig at det kan forekomme fuktskjolder på undersiden av bjelkelag i krypkjellere. Dette kan være en konsekvens av tilsig av fukt langs fjell.

Om det er for høyt fuktnivå i krypkjeller anbefales det å sette inn avfukter. Det ble ikke registrert fukt i krypkjelleren på befaringsdagen.



Glippe under gulvlist.



Utett rørgjennomføring.

Radon

Hytten er ikke bygget med radonsperre. Det er ikke foretatt radonmålinger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Hytten har en ett-løps mursteinspipe plassert på yttervegg.
Til pipen er det i stue montert en åpen plass bygget peis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fuktskjolder og saltutslag på brannmur/pipe over peis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder og saltutslag skyldes antagelig fuktinntrenging fra utsiden. Vidre undersøkelser anbefales.
Det kan ofte være tilstrekkelig med utvendig overflatebehandling.



Åpen peis.



Fuktskjolder og saltutslag på pipe/brannmur.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av hyttens underetasje er under bakkenivå.
Det er to innredede rom i underetasjen. Gulv i kjellerstue er oppforet med tregulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Underetasjen holder enkel standard. Det var noe høy luftfuktighet i underetasjen på befaringsdagen. Dette kan skyldes at underetasjen var kald og ikke oppvarmet på befaringsdagen. Undersiden av oppforet gulv er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde kjelleren godt luftet og unngå høy luftfuktighet i rommene. Dette for å hindre vekst av muggsopp.

TG 3 Innvendige trapper

I hytten er det en plassbygget tretrapp til underetasjen. Trappen har tilkomst fra luke i gulv på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke rekkverk i trappen.
Trappen er noe bratt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres rekkverk i trappen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp til underetasjen.

TG 2 Innvendige dører

Hyttens innvendige dører er av type slett lakkerte finerdører og malte speildører.

Vurdering av avvik:

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

Dør til alkove/soverom subber mot dørterskel og har løs dørvrider.
Det er skade på innsiden av dør til soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør som subber mot terskel bør justeres.
Løs dørvrider bør festes.



Skade på innside av dør.



Løs dørvrider.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad/wc med tilkomst fra entre.

I rommet er det vaskeservant i innredning, gulvmontert wc og lukket dusjkabinett.

Rommet er ventilert med lufteventil på vegg.

Rommets innvendige overflater består av lakkerte tregulv og beiset panel på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

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

Badet er bygget som et enkelt hyttebad. Rommet er ikke bygget som våtrom med fuktsikring av konstruksjon.
Det er noe svertesopp og fuktskjolder på vegg og gulv bak dusjkabinett. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Når badet ikke er bygget som våtrom, med fuktikre overflater og overganger mellom gulv og vegg, vil det ved lekkasje i rommet renne vann inn i konstruksjonen.

Badet bør bygges med tilstrekkelig fuktsikring som for våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i 1. etg.

1. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi rommet er bygget med en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med tilkomst fra kjellerstue.

I rommet er det enkel vaskeservant og dusjhjørne.

Rommet har fliser på gulv og malte plater på vegg og i tak.

Vurdering av avvik:

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

Rommet fremstår i dårlig stand og er ikke egnet som våtrom.

Det er råte på veggplater i kasse på hylle i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Når badet ikke er bygget som våtrom, med fuktsikre overflater og overganger mellom gulv og vegg, vil det ved lekkasje i rommet renne vann inn i konstruksjonen.

Badet bør bygges med tilstrekkelig fuktsikring som for våtrom.

Fremtidige eiere må påregne oppgradering/renovering av badet

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad i underetasjen



Råte på vegg.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking og fuktmåling er ikke foretatt. Dette fordi rommet er bygget med en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er i en slik stand at det ikke kan utelukkes fukt i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved renovering av rommet vil det kunne avdekkes om det er fukt i skjulte konstruksjoner.

Fukt i konstruksjoner vil over tid utvikle råte, og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning med stue.

Kjøkkeninnredning med slette malte fronter, laminat benkeplate, stål oppvaskum, mekanisk ventilator og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er svelling og fuktskjolder på bunnplate i benkeskap.

Benkeplate mot komfyr er ufagmessig skjøtet.

Kjøkkeninnredningen holder enkel standard og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Svelling og fuktskjolder på bunnplate i benkeskap kan skyldes lekkasje fra avløp til vask. Det er ikke kjent om det er fukt eller fuktskjolder under benkeskap.

Kjøkkenet holder enkel standard, men virker å fungere greit som hyttekjøkken på en sommerhytte.



Kjøkken



Fuktskjolder og svelling på bunnplate.



Ufagmessig skjøt av benkeplate.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er mekanisk ventilator over komfyr

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deksel til lyspære er ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Deksel til lyspære bør skiftes.



Ventilator



Ødelagt deksel til lyspære.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hyttens innvendige vannrør er av kobber og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør er av varierende alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Hytten har avløpsrør i plast

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør er av varierende alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Hytten er ventilert med lufteventiler.

TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

I hytten er det en 120L VV bereder, Berederen er plassert i kjeller.

Årstill: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



120 L VV bereder

⚡ TG 2 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Hytten har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med skrusikringer.

Oppvarming:
Vedfyring.
Elektriske ovner.

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 (årstill)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1972
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
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?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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

Tilstandsrapport

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

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?

Ja Det anbefales på generelt grunnlag å få eldre elektriske anlegg og installasjoner sjekket av fagfolk.

Generell kommentar

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



Sikringsskap.



Skade på stikkontakt.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Hytten er fundamentert på fjell.
Grunnforholdene er ikke vurdert med tilstandsgrad, men kun beskrevet.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen dreneringssystemer rundt hytten, eller utvendig fuktsikring av hyttens grunnmur.

Overflatevann dreneres naturlig bort via fjell og tilflyte masser rundt hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hytten er bygget på fjell. Det kan ofte være vanskelig å etablere drenering rundt grunnmur/ringmur som er bygget på fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Om det kommer mye tilsig av fukt fra fjell og inn i kjeller bør det etableres avledningsrenner i fjell og omkringliggende terreng.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten er fundamentert med ringmur av betong og lettklinkerblokker, utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe mindre sprekker og riss i grunnmur. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det antas at sprekker/riss er av begrenset art og uten vesentlig betydning. Forholdet bør følges med på.



Riss/sprekk i grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terrengtet rundt hytten er kupert fjell.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utførelse og alder på utvendige vann og avløpsrør er ikke kjent.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

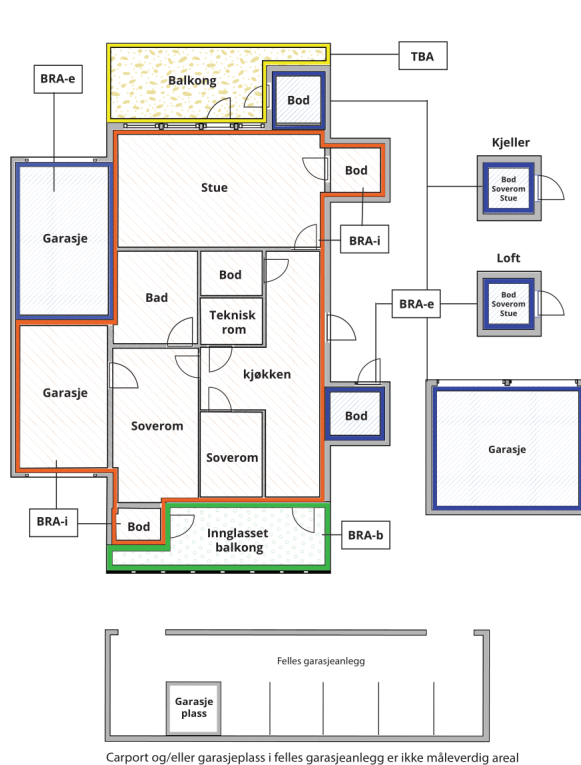
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

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	64			64	58
Underetasje	26			26	
SUM	90				58
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Gang, Entré, Bad, Fire soverom		
Underetasje	Kjellerrom, Bad		

Kommentar

Hytten har en tradisjonell planløsning over to plan med 1. etg. som hovedetasje.

Romfordeling

1. etg.

Stue/kjøkken 28,5 m²

Gang 4 m²

Entré 2,5 m²

Dusj/toalett 3,5 m²

Soverom 4,2 m²

Soverom 4,4 m²

Soverom 9,1 m²

Soverom/alkove 3,1 m²

Gang v/alkove 1,8 m²

Kjeller.

Kjellerrom 21,7 m².

Bad 4,3 m²

Takhøyde i kjeller er 1,93m.

Til hytten er det en 12 m² utebod. Boden har takhøyde på 1,8m. Arealene er ikke målbare grunnet takhøyde inder 1,9m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegninger for kjelleren stemmer ikke med dagens bruk. Rommene er ikke godkjent innredet. På byggemeldte tegninger er kjelleren en krypkjeller uten dører eller vinduer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Thorbjørn Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3907 SANDEFJORD	78	107		0	1631 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Øståsveien 21

Hjemmelshaver

Riege Einar Krohn, Harr Liv Othilie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytten ligger i et område med spredt fritidsbebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen har direkte tilkomst fra Østeråsveien via privat hyttevei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Hytten har sommervann.

Tilknytning avløp

Hytten har avløp til privat avløpsanlegg. Det er usikkert hvordan dette anlegget er utformet

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Hytten ligger på en kupert fjelltomt. Det er noe utsikt mot sjø fra eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
2 000 000	2023	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger.			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.04.2025	

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 dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PA8008>

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