

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Sandbakkvegen 157, 2233 VESTMARKA
 EIDSKOG kommune
 gnr. 3, bnr. 73

Markedsverdi

2 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 01.06.2025

Oppdragsnr.: 13998-1440

Referansenummer: WB2064

Autorisert foretak: Fagersand AS

Sertifisert Takstingeniør: Henning Fagersand

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

Fagersand AS

Fagersand AS har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takstopppdrag på indre deler av østlandet.

Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester. Er utdannet bygningssakkyndig gjennom Norsk Takst og er sertifisert for Tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjonstakster og naturskade.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade



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

BYGNING.

Hytta er på et plan og oppført i laftet tømmer og reisverk e.l.
Hytta må betegnes som en typisk enkel sommerhytte og har ikke den standarden, som en nyere hel-års hytte har.

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND.

Eldre hytte, som er oppgradert med nyere vinduer og tilbygget sanitærrom.

Det er i hovedsak normal bruksslitasje på overflater.

Kjeller har fuktutfordringer med fuktskader og det må iverksettes tiltak.

Bærende konstruksjoner under veranda må utbedres.

Øvrige avvik er i hovedsak grunnet alder på bygningsdelen eller grunnet sikkerhet og da vurdert etter dagens krav.

Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og det må påregnes slitasje av overflater og bygningsdeler, det kan også være svekkelser som ikke er registrert eller opplyst om.

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hoveddel har støpt grunnmur, tilbygg nord har lettklinkerblokker.

Yttervegger i maskinlaftet tømmer.

Tilbygg øst i reisverk e.l. med utvendig tømmerpanel.

Saltak konstruksjon med høy himling og tømmer åser.

Tilbygget sanitærrom med pulttak konstruksjon.

Taktekking av blikkplater.

Takrenner, nedløp og beslag i plast.

Takstige av kamjern til pipe.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Eldre ytterdører av tre med bruksslitasje.

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk av tre.

Overbygget veranda til inngangsparti i trekonstruksjoner med lemmegulv og rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er av tre.

Vegger er i hovedsak av tømmer, trepanel og MDF plater.

Himlinger er av tømmer åser og trepanel.

Etasjeskille av trebjelkelag.

Kjellerbod under tilbygg nord med utvendig tilgang, fjell på gulv, vegger av lettklinkerblokker og eldre støp mot hoveddel, stubbloft himling.

Krypkjellerunder hoveddel med innvendig tilgang

Kjelleren har støpte vegger, bjelkelag med stubbloft i himling og fjell og jordmasser på gulv.

Teglsteinspipe med sotluke i soverom.

Tilkoblet vedovn i stue.

Innvendige trefyllingsdører, malt og ubehandlet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, benkeskap og overskap fra varierende alder.

Komfyr.

Eldre utslagsvask med sommervann og vegghengt varmtvannsbereder.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Sanitærrom i tilbygg med Incinolet forbrenningstolett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sommervann fra sjø med vannpumpe og slange som legges ut i sjøen.

Vannrør av kobber til utslagsvask på kjøkken.

Synlige avløpsrør av støpejern fra vask på kjøkken.

Gråvann til terreng.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler.

Eldre vegghengt varmtvannsbereder på kjøkken.

El-anlegg med åpent ledningsnett.

Skrusikringer innvendig på vegg.

Måler er plassert utvendig.

Det er brannslukningsapparat datert 2000.

Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell, så langt det kan observeres.

Terrenget mot bygning er skrånet fra øst og består i hovedsak av fjell.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	51 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	38 m ²
Totalpris	2 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det er ikke kjent om tilbygg er godkjent.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Uthus

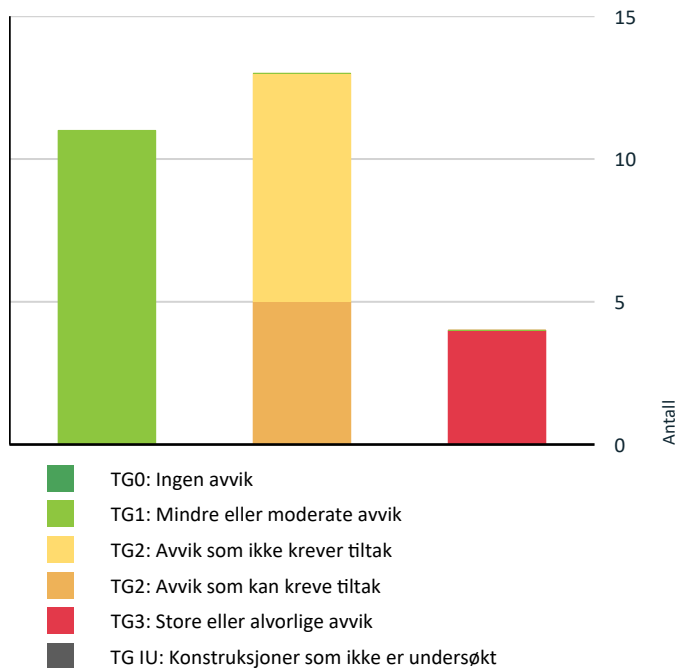
- Det foreligger ikke tegninger

Utedo

- Det foreligger ikke tegninger

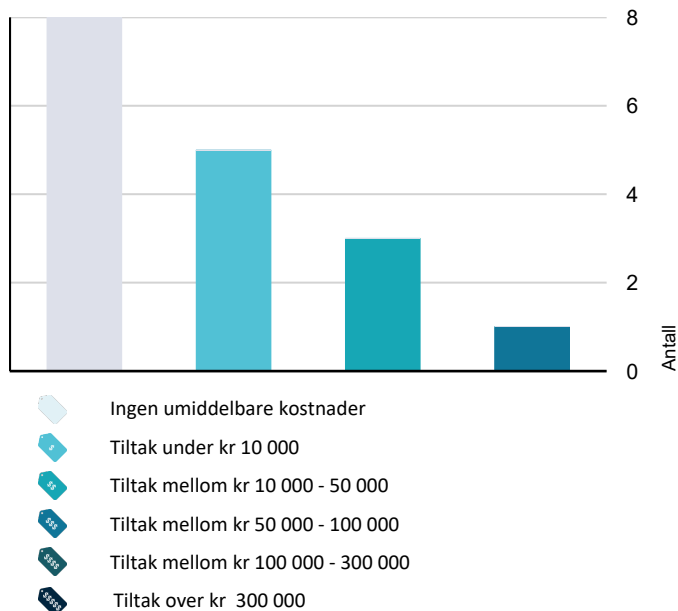
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for fritidsbolig med teknisk verdi og markedsverdi, i forbindelse med salg.

Frittliggende uthus er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Byggeår er 1965, for fritidsboliger bygget før 1987 gjelder ikke byggeforskriftene i utgangspunktet, hvis ikke kommunen hadde egne bestemmelser.

Det er lagt til grunn at hele øya blir overført til eiendommen slik selger har informert om, det er ikke fremvist dokumentasjon på dette.

Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.

Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.

For beregning av teknisk verdi er det brukt programmet Byggekost.no.

På befaringsdagen var det oppholdsvær. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Terrasse** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Kilde: Etablert eiendom iht. matrikkelrapport. Kartutsnitt viser øya med avmerket hytte.

Anvendelse
Fritid.

Standard
Hytta er på et plan og oppført i laftet tømmer og reisverk e.l. Hytta er bestående av overbygget veranda til inngangsparti, stue, kjøkken, to soverom og sanitærrum med forbrenningstoalett. Det er tilbygg av tømmer mot nord med soverom og tilbygg mot øst med sanitærrum. Det er kjellerbod med utvendig tilgang og krypkjeller. Det er lagt inn strøm, vann fra sjø og gråvann til terreng. Hytta må betegnes som en typisk enkel sommerhytte og har ikke den standarden, som en nyere hel-års hytte har.

Vedlikehold
Hytta har i hovedsak et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Tilbygget sanitærrum med tørrklosett, som egeninnsats. Årstall er ikke oppgitt.
2005	Oppgradering	Byttet vinduer og utvidelse av verandatak, som egeninnsats. Årstall er satt på bakgrunn av daterte vinduer.
2024	Oppgradering	Ny vannpumpe, iht. eier.
Opplysning fra egenerklæring, der annet ikke er nevnt.		

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av blikkplater.
Undertak er ikke kjent.
Takplater fra varierende alder.
Besiktiget fra takstige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre plater på hoveddel med rust og slitasje.
Eventuelt undertak er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke observert lekkasje, grunnet alder bør tekkingen gås over jevnlig og skifte av tekkingen og undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eldre plater på hoveddel.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast.
Takstige av kamjern til pipe.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.
Besiktiget fra tak, stige og bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er ikke beslag rundt pipe over tak.
Takrenner og nedløp er eldre og har enkelte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det må monteres beslag rundt pipe for å unngå fuktskader.
Takrenner/nedløp bør kontrolleres ved regnvær og eventuelt foreta utbedringer for å unngå skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Manglende tett beslag rundt pipe.



Nedløp må utbedres.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i maskinlaftet tømmer.
Tilbygg øst i reisverk e.l. med utvendig tømmerpanel.
Vindskier av tre.

Eier opplyser at yttervegger ble beiset for to til tre år siden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert at tømmerknuter enkelte steder ikke er tette.
Kledning på tilbygg øst er delvis ned mot terreng og kan bli fuktskadet.
Eldre konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke observert svekkelse grunnet utettheter, men bør følges med på.

Om mulig bør det være god avstand mellom kledning og terreng.
Ved stikkprøver ble det ikke avdekket skader, grunnet alder bør vegger undersøkes nærmere og tømmeret må jevnlig behandles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bilde viser lafteknuter som ikke er tette.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon med høy himling og tømmer åser.
Tilbygget sanitærrom med pulttak konstruksjon.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alder på glass er datert: 2005.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er ikke montert utvendig vannbrett eller beslag over og under vinuder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannbrett med beslag må monteres på vinduer som kan være utsatt for slagregn og hindre vann å trenge inn i veggkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende vannbrett beslag på vindu.

TG 1 Dører

Eldre ytterdører av tre med bruksslitasje.

TG 3 Veranda

Tilstandsrapport

Overbygget veranda til inngangsparti i trekonstruksjoner med lemmegulv og rekkverk av tre.

Fundamentert med søyler av betong og tre, til fjell eller støp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er råte i nedkant av tresøyler.

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Søyler med råte må skiftes da de har bærende funksjon, viktig med god lufting i nedkant av søyler.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Overbygget veranda.



Råte i tre-søyler.



Sprekker i støpt søyle.

TG 2 Terrasse

Terrasse i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk av tre. Bruksslitasje, vurdert til normal slitasje.

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.

Rekkverk er lavere enn dagens krav, som er 100 cm og åpninger større enn dagens krav, som er 10 cm for stående bord, så lenge terrassen/veranda er høyere enn 50 cm fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Terrasse.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene er av tre. Vegger er i hovedsak av tømmer, trepanel og MDF plater. Himlinger er av tømmer åser og trepanel.

Eldre overflater med normal bruksslitasje i forhold til alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag. Bjelkelag under tilbygg med sanitærrør er ikke inspisert grunnet tilgang. Vurdering av bjelkelag er inntatt under krypkjeller/kjeller. Høydeforskjeller og skjevheter er ikke målt, det må påregnes skjevheter i eldre hytte.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

På generelt grunnlag informeres følgende:

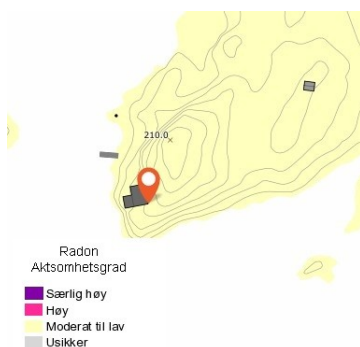
I egen bolig før TEK10 tredje i kraft er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Leier du ut bolig, er du pliktig til å måle radon og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye.

Radon skal måles i vinterhalvåret, mellom midten av oktober og midten av april, og skal foregå over et tidsrom på minst to måneder.

Mer informasjon: www.nrpa.no/radon

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med sotluke i soverom.
Tilkoblet vedovn i stue.

Glåmdal brannvesen IKS har ingen opplysninger om siste feiing eller tilsyn.

Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det anbefales ildfast plate på gulv under sotluke.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjellerbod under tilbygg nord med utvendig tilgang, fjell på gulv, vegger av lettklinkerblokker og eldre støp mot hoveddel, stubbloft himling. Ventilert med åpninger i vegger.

Fuktmåling i trevirke viste ca. 14 %, som er normalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist saltutslag på vegger, som er tegn på fuktgjennomtrenging fra terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tiltak kan være å dekke til grunn med plast eller vintermatter, for å hindre fukt fra grunn og kondens, som kan skade trebjelkelag.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Saltutslag på vegger i kjellerbod.

TG 3 Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Krypkjellerunder hoveddel med innvendig tilgang
Kjelleren har støpte vegger, bjelkelag med stubbloft i himling og fjell og jordmasser på gulv.
Provisoriske understøttelse av tre, satt ned på fjell.
Gjennomventilert med åpninger.

Fuktmåling i trevirke viste fra ca. 19 % til ca. 37 %, som er over grensen til skadelig fukt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er påvist skadelig fukt i trevirke, råte i bjelker, stubbloft og understøttelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det må tas en grundig undersøkelse av krypkjeller og skadet trevirke må skiftes.

Det anbefales å dekke til grunn med plast eller vintermatter, for å hindre fukt fra grunn og utligne temperatur forskjell ute og inne som kan føre til kondens problemer, samt opprettholde god ventilasjon.

Krypkjellere må betegnes som en risikokonstruksjon og kan bli utsatt for fukt, spesielt ved store nedbørsmengder og må holdes under oppsikt. Ses i sammenheng med fuktsikring og terrengforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Krypkjeller med provisorisk understøttelse.



Understøttelse med råte.



Bjelker og stubbloft med råteskader.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendige trefyllingsdører, malt og ubehandlet.
Dør til sanitærrom bør justeres.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med laminert benkeplate, benkeskap og overskap fra varierende alder.

Komfyr.

Eldre utslagsvask med sommervann og vegghengt varmtvannsbereder.

Enkel hytteinnredning med bruksslitasje, som opprettholder sin funksjon.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Sanitærrom i tilbygg med Incinolet forbrenningstoalett.



Sanitærrom med toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Sommervann fra sjø med vannpumpe og slange som legges ut i sjøen. Vannpumpe er plassert under veranda og ble innkjøpt i 2024, iht. eier. Vannrør av kobber til utslagsvask på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Anbefalt brukstid for kobberrør er ca. 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vannrør av kobber til utslagsvask.



Vannpumpe under veranda.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av støpejern fra vask på kjøkken. Gråvann til terreng.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Eldre vegghengt varmtvannsbereder på kjøkken. Eier opplyser at denne er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Ukjent alder, det er vurdert at bereder er over 20 år, som er normal brukstid for beredere.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Veggghengt 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 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.

El-anlegg med åpent ledningsnett.
Skrusikringer innvendig på vegg.
Måler er plassert utvendig.

Det er ikke forevist dokumentasjon.
Eier opplyser at anlegget virker.

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.
1965
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Så langt dagens eier kjenner til.
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?

Nei

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 tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, 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 På grunnlag av manglende opplysninger og dokumentasjon, samt alder, anbefales en utvidet el-kontroll.
Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke er fagmann innen elektro og kontrollen er forenklet og utelukkende på det som er synlig.
Kostnadsestimatet i denne rapporten er kun estimert ut fra hva en el-kontroll kan koste, for utbedring av eventuelle avvik og oppgraderinger vil det tilkomme ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sikringer på vegg.

⚠ TG 3 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er brannslukningsapparat datert 2000.
Røykvarslere.

Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Det skal være slukkeutstyr som kan brukes i alle rom, som f.eks. pulverapparat på minst 6 kg, skum- eller vannapparat på minst 9 liter eller på minst 6 liter med eff.klasse på minst 21A. Eventuelt annet med tilsvarende slukkekapasitet.
Utstyr skal ikke være over 10 år.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukningsapparat datert 2000.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, så langt det kan observeres.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ikke synlig fuktsikring eller drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er påvist fukt i kjeller, som har sammenheng med manglende utvendig fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemmlist.
- Lokal utbedring må utføres.

Om mulig bør det etableres fuktsikring av grunnmur, drenering er utfordrene da det er fjell i dagen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hoveddel har støpt grunnmur, tilbygg nord har lettklinkerblokker. Tilbygg øst er det ikke synlig grunnmur eller fundament og bør undersøkes nærmere om mulig.

! TG 3 Terrengforhold

Terrenget mot bygning er skrånet fra øst og består i hovedsak av fjell.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget heller mot bygning fra øst og kan være en medvirkende årsak til fukt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke relevant med større terrengjustering da terrenget er av fjell og trær.

Ved etablering av fuktsikring på mur bør det forsøksvis lage avrenning fra grunnmur for å minske fukt i kjeller.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terreng heller mot hytta fra øst.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat vann fra sjø og gråvann til terreng.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for hytte.

Standard

Uisolert uthus oppført i reisverk med utvendig kledning og noe tømmerlaft, fundamentert på grunn, saltak konstruksjon teknet med blikkplater.

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har delvis manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Lagring

Byggeår

2020

Kommentar

Ukjent byggeår, estimert årstall.

Standard

Uisolert uthus oppført i reisverk e.l. med utvendig kledning, fundamentert på grunn, pulttak konstruksjon teknet med blikkplater.

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Utedo



Anvendelse

Utedo

Byggeår

1965

Kommentar

Byggeår er ukjent, årstall er satt på bakgrunn av byggeår for hytte.

Standard

Uisolert uthus oppført i reisverk med utvendig kledning, fundamentert på grunn, saltak konstruksjon teknet med blikkplater.

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

38 m²/38 m²

Fritidsbolig: Stue, Kjøkken, 2 Soverom, Toalettrom

Andre bygg: Uthus, Uthus, Utedo

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 000 000

Konklusjon markedsverdi

2 000 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er satt etter følgende vurderinger:

Slik eiendommen fremstår på befaringstidspunktet, med beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid.

Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene og etter takstmannens skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Sandbakkvegen 153 ,2233 VESTMARKA 62 m ² 1963 2 sov	09-09-2023	2 500 000	2 460 000		2 460 000	39 677
2 Sandbakkvegen 121 ,2233 VESTMARKA 66 m ² 1970 2 sov	20-06-2024	2 690 000	2 600 000		2 600 000	39 394
3 Sandbakkvegen 131 ,2233 VESTMARKA 67 m ² 1971 5 sov		2 150 000				32 090
4 Sandbakkvegen 127 ,2233 VESTMARKA 68 m ² 1979 2 sov		2 000 000				29 412

Om sammenlignbare salg

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

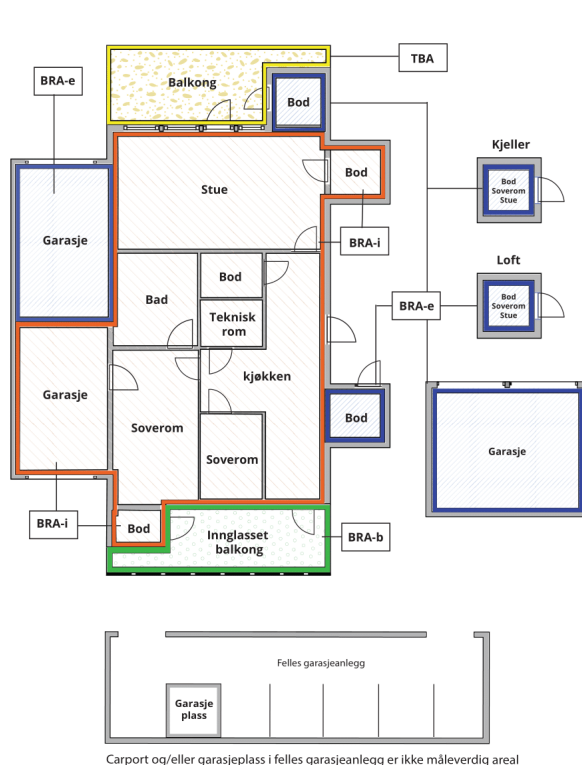
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	38			38	30	3	41
SUM	38				30	3	41
SUM BRA	38						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Toalettrom		

Kommentar

Sanitærrom på ca. 3 m² er gulvareal ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, areal er definert som ALH og total gulvflate som GUA.

Kjellerrom/krypkjeller er ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m.

Terrasse/veranda er definert som Åpent areal (TBA) .

Det bemerkes at vegg mellom tiliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder hoveddel: Varierende fra ca. 2,01 m til ca. 2,50 m.

Målt takhøyder i sanitærrom: Varierende fra ca. 1,72 m under skråtak til ca. 1,88 m.

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940:2023 gjeldene fra 1.1.2024.

Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningene på eiendommen, iht. kommunens arkiver.

Det er ikke kjent om tilbygg er godkjent.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utedo

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

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. revidert NS 3940 gjeldene fra 1.1.2024.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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	38	0
Uthus	0	7
Uthus	0	4
Utedo	0	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Henning Fagersand	Takstingeniør
	May-Brith Åser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	3	73		0	804 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Sandbakkvegen 157, 2233 Vestmarka

Hjemmelshaver

Åser, May-Brith

Kommentar

Oppgitt areal er for tomt 3/73, der hytta ligger.

Iht. selger skal hele øya føres over til eiendommen, det er under behandling og registrering iht. e-post fra Bjørneby 27/5.

Det er ikke mottatt dokumentasjon som skjøte eller total areal.

Kontakt selger eller megler for ytterligere opplysninger.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta er beliggende på en øy i Mortsjølungen ved Søndre Sandbakken på Vestmarka i Eidskog kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei og over sjø.

Tilknytning vann

Bygningen har privat vann fra sjø.

Tilknytning avløp

Bygningen har avløp med gråvann til terreng.

Regulering

Uregulert eiendom.

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område sone D i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Kommentar: For landbruk-, natur- og friluftsområde sone D er bygge- og anleggstiltak kun tillatt direkte knyttet til stedbunden næring (landbruk). For andre tiltak, eller på eksisterende nærings-, bolig- og fritidseiendommer, må det tas kontakt med kommunen for ev. søknad om dispensasjon før tiltak kan utføres.

Eiendommen ligger i 100-metersonen langs vassdrag der det er restriksjoner på hvilke tiltak som kan tillates, jf. kommuneplanens bestemmelse 11. Dette gjelder bl.a. nybygg, bruksendring, terrenginngrep, deling og flere andre tiltak. Kommunen bør kontaktes for avklaringer før tiltak settes i gang.

Iht. Eidskog kommune.

Om tomten

Tomt med bygning er naturtomt ned til vannkanten med brygge.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger tinglyste skjøter fra 1967 og omhandler bl.a. veigrunn frem til sjøen, parkeringsplass, fortøyningsfeste for båt m.m.

Det foreligger tinglyste skylddelingsforretning fra 1965,1969/70.

Det er ikke kjent om disse fortsatt er gjeldene og det bør undersøkes nærmere.

Sandbakken vel

Sandbakkens Vel skal være et interesseorgan for hytteeierne/beboere som er tilknyttet Sandbakken ved og rundt Mortsjølungen.

Vellets styre skal se til at hytteeierne/beboere felles interesser blir ivaretatt på en demokratisk måte.

Sandbakken Vel informerer at det er høst og vår dugnad på veien og langs veien.

Dette er kun et sammendrag av vedtektene og informasjon, det anbefales å sette seg godt inn i vedtekter, regnskap og årsmøte protokoll.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025	Utfylt av selger og gjennomgått.	Gjennomgått	3	Nei
Oppdragsbekreftelse	07.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi.	23.04.2025	Matrikkel opplysninger.	Gjennomgått	3	Nei
Kommunale opplysninger	30.05.2025	Sit.kart, planopplysninger gebyrer, matrikkelrapport o.l.	Gjennomgått	7	Nei
Sandbakken vel	30.05.2025	Avgifter, vedtekter, årsmøte og regnskap.	Gjennomgått	6	Nei
Eier	13.06.2025	Ga opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WB2064>

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