





# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig  
 Helleveien 0, 1747 SKJEBERG  
 SARPSBORG kommune  
 # gnr. 1134, bnr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.05.2024

Rapportdato: 28.05.2024

Oppdragsnr.: 19389-1087

Referansenummer: VS1092

Autorisert foretak: A1 Fredrikstad Eiendomstaksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

A1 Fredrikstad Eiendomstaksering drives av Byggmester og Takstingeniør Terje Frost, som har mer enn 30 års erfaring i bygg og eiendomsbransjen. Frost er utdannet ved Norges Eiendomsakademi (NEAK), og sertifisert hos Norsk Takst, Norges ledende operatør innen boligtaksering. Dette er et nødvendig kvalitetsstempel på den profesjonalitet og kompetanse som behøves i dagens eiendomsmarked og gjør det mulig å overføre visjonen til handling.



## Rapportansvarlig

Terje Frost

Uavhengig Takstingeniør

a1eiendomstaksering@gmail.com

906 14 077

# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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.

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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, hytte og anneks. Hytten er oppført i trekonstruksjon på en etasje med røstet tak og hemsøsning over soverommene. Anneks er i en etasje samt lav innredet hems. Saltak i trekonstruksjon, tekket med betongtakstein for begge bygninger. Hytten er plassert på pilarer med åpent ventilert rom under hytten. Annekset her støpt plate på mark. Greie tidsmessige overflater, utstyr og innredninger fra byggeår samt vedlikeholdsoppdatering og oppussing. Normalt behov for utskiftning og vedlikeholdsoppfølging. Enkel grei liten frittstående bod/lekestue, oppført i trekonstruksjon. Det foreligger pålegg om fjerning av boden.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1964

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig på befaringsveien.  
Renner og beslag i lakkert/behandlet stål  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Stedvis noe nærme terreng, fare for fuktoppsug.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Røstet tak, ingen inspeksjonsmulighet. (lukket konstruksjon)  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998/99.  
Bygningen har malt balkongdører i tre/PVC med 3 lags isolerglass fra 1988 og 1999. 2 stk dører på soverom fra 1988 og en to fløyet dør fra 1999 adkomst/kjøkken.  
Terrasse i trekonstruksjon, åpent ventilert rom under terrasse og under hytten. Et lukket bodrom/teknisk rom under hytten.  
Åpen tretrapp utvendig, rekkverk i trekonstruksjon.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, malt tregulv på WC-stellerrom. Veggene og innvendige tak har malt trepanel.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.  
Boligen har isolert stålpipeline. Vedovn i stuen. Ref pkt 24 i egenerklæringen - bør kontrolleres av fagpersonell.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsmessig innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stål vaskekum. Frittstående hvitevarer. Antar innredning fra 1998.  
Ikke montert ventilator over komfyr.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvmontert wc og liten vegghengt håndvask. Det er montert dusjgarnityr for utedusj på baksiden av hytten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe stålrør. Rørene er kun besiktiget inne i hytten. Det er avløpsrør av plast. Kun besiktiget inne i hytten.

Ventilering via åpning av vinduer/dører. Varmtvannstanken er på ca 100 liter. Plassert i lite tekn. rom under terrasse.

El-skap, 32 amp hovedsikring, 11 fordelingskurser med automater.

Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell. Noe eldre skjelheter i pilarer. To pilarer er utbedret. Se pkt 7 egenerklæringen.

Naturlig drenering med avrenning i masser langs fjell, under og rundt boligen.

Pilarer i støp og lettklinker, fundamentert på fjell. Skrånende fjelltomt.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger, antar privat vann/avløpslag.

Røropplegg og kloakkpumpe plassert i teknisk rom under terrassen. Anlegget har pr i dag serviceavtale med Driftsteknikk AS.

## Anneks - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.  
Renner og beslag i lakkert/behandlet stål.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Stedvis noe nærme terreng, fare for fuktoppsug.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon av tre. Røstet tak, ingen inspeksjonsmulighet. (lukket konstruksjon)  
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt balkongdør i tre og PVC balkongdør/foldedør med 2 lags isolerglass.  
Terrasse/platting i trekonstruksjon.  
Enkel liten tretrapp til platting ute

### INNENDIG

[Gå til side](#)



# Beskrivelse av eiendommen

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke og bjelkelag i trekonstruksjon mot hems. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon. Boligen har malt tett tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk. og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig membranduk i slukets klemring. Servantinnredning/benkeplate med en servant. Nedsenket nisje med dusjvegger, dusjing direkte på gulv/vegg og vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsmessig innredning med slette malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integreert komfyr, frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er enkelt besiktiget i rørskap under trappen. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator og baderomsvifte. Varmtvannstanken er på ca 120 liter, plassert under trappen. El anlegg fra byggeår. El skap med 50A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater. Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell/oppfylte faste masser. Drenering fra byggeår med naturlig avrenning i oppfylte masser og terreng. Sannsynligvis ringmurs-elementer med støpt plate på mark. Skrånende fjelltomt. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger, antar privat vann og avløpslag.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke gjort undersøkelse i kommunens arkiv vedr tegninger/dokumenter for eiendommen. Ytterligere kontroll anbefales.

Det foreligger pålegg om riving av liten bod, se pkt 20 i egenerklæringen.

## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke gjort undersøkelse i kommunens arkiv vedr tegninger/dokumenter for eiendommen. Ytterligere kontroll anbefales.

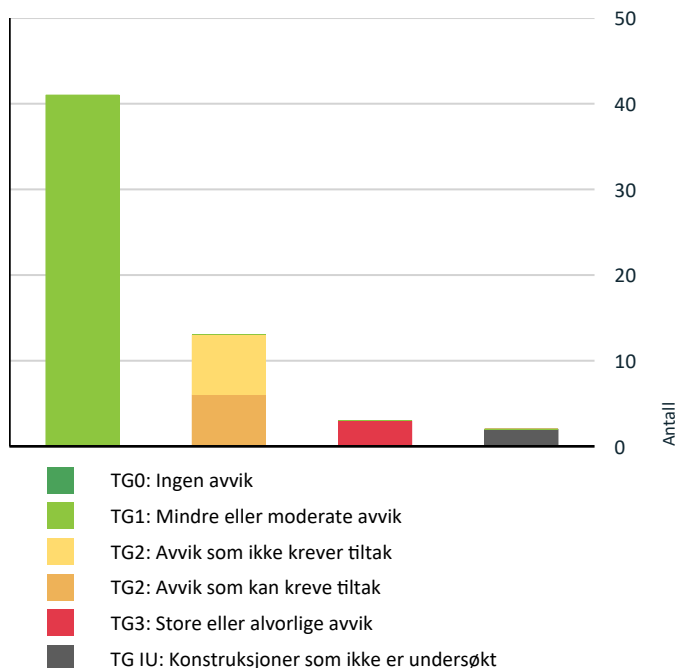
Det foreligger ikke ferdigattest, se pkt 22 i egenerklæringen.

## Bod

- Det foreligger ikke tegninger

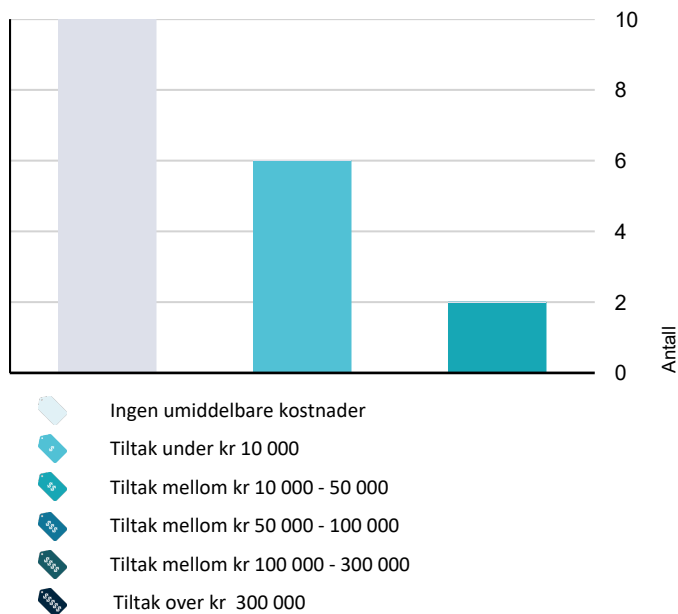
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Takstmannens mandat er å oppdatere tidligere utarbeidet Tilstandsrapport for eiendommen med adresse Helleveien, 1747 Skjeberg ved Tosekilen i Sarpsborg kommune. Oppdatering av rapporten er bestilt av Lars Ketil Liane /Aktiv Eiendomsmegler 23.05.24 på vegne av eier. Hensikten med oppdraget er å kartlegge bygningenes tekniske tilstand i forbindelse med salg av eiendommen. Arealer og øvrige opplysninger er hentet fra tilsendte opplysninger/dokumenter fra eier og megler, arealer fra oppmåling samt opplysninger fra eiendomsverdi og tilstandsvurdering på befaringene. Det er brukt fuktindikator av typen Protimeter SM. Offentlige pålegg samt reguleringsbestemmelser og øvrige kommunale forhold, utover matrikelopplysninger fra kommunens kartsider, er ikke kontrollert av takstmannen. Utvendige fasader, yttertak og pipe er kun besiktiget fra bakkenivå.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Spesialrom > Etasje > Wc/stellerom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Anneks

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
1964

**Kommentar**  
Antatt byggeår

**Anvendelse**  
Hytte, tatt i bruk

**Standard**  
Eiendommen innehar god standard

**Vedlikehold**  
Normalt løpende vedlikehold er godt oppfulgt

### Tilbygg / modernisering

1998	Ombygging	Hytten er i hovedsak totalombygget i 1998.
------	-----------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ingen stige tilgjengelig på befaringen.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Stedvis noe nærme terreng, fare for fuktoppsug.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Røstet tak, ingen inspeksjonsmulighet.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Oppfølging, visuell kontroll etter fuktsymptomer.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1998/99.

**Årstall:** 1998      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

Bygningen har malt balkongdører i tre med 3 lags isolerglass fra 1988 og 1999. 2 stk dører på soverom fra 1988 og en to fløyet dør fra 1999 adkomst/kjøkken.

**Årstall:** 1988      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i trekonstruksjon, åpent ventilert rom under terrasse og under hytten. Et lukket bodrom (teknisk rom) under hytten.

**Årstall:** 1998



### Utvendige trapper

Åpen tretrapp utvendig, rekkverk i trekonstruksjon.

# Tilstandsrapport

Årstall: 1998

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpninger mellom trinn 12 cm (krav max 10cm)

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Valgfri/brukerstyrt utbedring.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, malt trepanel på WC-stellerom. Veggene og innvendige tak har malt trepanel.

Årstall: 1998

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### ! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Årstall: 1998

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på 20mm innenfor 2m i stue/kjøkken.

Høydeforskjell på 55mm på hele lengden

## 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.

Fungere med avviket. Se pkt 7 i egenerklæringen

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

Årstall: 1998

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### ! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes. Vedovn i stuen. Ref pkt 6 i egenerklæringen - bør kontrolleres av fagpersonell.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ref pkt 24 i egenerklæringen - bør kontrolleres av fagpersonell. Plate under ovn er litt liten. (plater ca 23 cm, krav 30cm)

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Ref pkt 24 i egenerklæringen - bør kontrolleres av fagpersonell. Evt bytte plate.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Tidsmessig innredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt stål vaskekum. Frittstående hvitevarer. Antar innredning fra 1998.



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

Ikke montert ventilator over komfyr.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## SPESIALROM

### ETASJE > WC/STELLEROM

## TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulvmontert wc og liten vegghengt håndvask. Det er montert dusjgarnityr for utedusj på baksiden av hytten.

### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

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

Mekanisk avtrekk er ikke forskriftskrav for fritidseiendom under 150m<sup>2</sup>.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er kun besiktiget inne i hytten.

**Årstall: 1998**



## TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Kun besiktiget inne i hytten.

**Årstall: 1998**

## TG 2 Ventilasjon

Ventilering via åpning av vinduer/dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Lite/ingen veggventiler.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **Varmtvannstank**

Varmtvannstanken er på ca 100 liter. Berederen er plassert i lite tekn. rom under terrasse.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilkobling er ok ihht forskrift når tanken ble installert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## **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-skap, 32 amp hovedsikring, 11 fordelingskurser med automater.

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.  
**1998**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Nei**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, 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 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?

**Nei**

### Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Enkel kontroll anbefales.





# Tilstandsrapport



## ! TG 1 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 bygnings sakkyndig 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.*

Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

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?  
**Ukjent Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.**
3. Er det mangler på røkvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røkvarslere?  
**Ukjent Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.**

## TOMTEFORHOLD

### ! TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell. Noe eldre skjevheter i pilarer. To pilarer er utbedret. Se pkt 7 egenerklæringen.



## ! TG 1 Drenering

Naturlig drenering med avrenning i masser langs fjell, under og rundt boligen.

## ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Pilarer i støy og lettklinker, fundamentert på fjell.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe skjeve pilarer under hytten. Skal være utbedret av fagpersonell i 2020, se pkt 8 i egenerklæringen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Følge med på utvikling/ytterligere kontroll.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 2 Terrengforhold

Skrånende fjelltomt.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger, antar privat vann/avløpslag. Røropplegg og kloakkpumpe plassert i teknisk rom under terrassen. Anlegget har serviceavtale med Driftsteknikk AS.



## ANNEKS



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Eiers opplysning.

**Anvendelse**  
Anneks/Gjestehytte

**Standard**  
Eiendommen innehar god standard

**Vedlikehold**  
Normalt løpende vedlikehold er godt oppfulgt

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



### TG 1 Nedløp og beslag

Renner og beslag i lakkert/behandlet stål

### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Stedvis noe nærme terreng, fare for fukttoppsug.



# Tilstandsrapport



## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Oppfølging, visuell kontroll etter fuktsymptomer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 2-lags glass.

## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og PVC balkongdør/foldedør med 2-lags isolerglass.

## ! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/platting i trekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må monteres rekkverk som sikring ned mot vannet, fallfare.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 1 Utvendige trapper

Enkel liten tretrapp

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og innvendige tak har malte plater.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Bjelkelag i trekonstruksjon mot hems.



## ! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i område med høy radonkonsentrasjon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tett tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper er løs

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste håndløper

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 47mm.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og ukjent tettesjikt/membran. Det er synlig membranduk i slukets klemring.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning/benkeplate med en servant. Nedsenket nisje med dusjvegger, dusjing direkte på gulv/vegg og vegghengt wc. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

## ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Ikke avdekket unormale fuktsymptomer med overflatesøk med protimeter SM

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Overflater og innredning

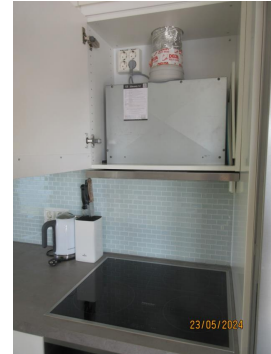
Tidsmessig innredning med slette malte fronter, laminat benkeplate med nedfelt vaskeikum. Integrrert komfyr, frittstående kjøleskap.



## ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besikttet i rørskap.



## ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## ! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator og baderomsvifte.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

Ingen ventilasjon/ventiler utenom bad og kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter, plassert under trappen.



## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 fra byggeår. El skap med 50A hovedsikring og 8 fordelingskurser med automater.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2016**

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

**Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Samsvarserklæring foreligger ikke.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, 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?

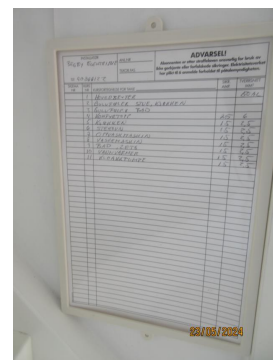
**Ja**

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?

**Nei**

## Generell kommentar

Tilstandsgrad settes ikke på el anlegg, da undertegnede ikke har autorisasjon eller kompetanse til vurdering av el installasjoner. Enkel el kontroll anbefales.





# Tilstandsrapport



## TG 1 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.*

Enkle røkvarslere, pulver-apparat.

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?  
**Ukjent Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.**
3. Er det mangler på røkvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røkvarslere?  
**Ukjent Røkvarslere og slukkeutstyr bør testes, evt oppgraderes.**

## TOMTEFORHOLD

### TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell/oppfylte faste masser.

### TG 1 Drenering

Drenering fra byggeår med naturlig avrenning i oppfylte masser og terreng.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Sannsynligvis ringmurs-elementer med støpt plate på mark.

## TG 2 Terrengforhold

Skrånende fjelltomt.

### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.
- Det er avvik:

Det er skrått terreng/fjell på baksiden, planert område som bygningen er plassert på.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket. Følge med på avrenning fra oversiden ved nedbør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger, antar privat vann og avløpslag.

# Bygninger på eiendommen

## Bod

**Anvendelse**

Bod/lekestue

**Byggeår**

1998

**Kommentar**

Antatt byggeår.

**Standard**

Enkel grei standard

**Vedlikehold**

Normalt løpende vedlikehold er godt oppfulgt



# 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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	47			47			47
<b>SUM</b>	<b>47</b>						<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken , Wc/stellerom , Soverom , Soverom 2		

### Kommentar

Veranda og utedusj defineres som åpent areal (TBA). Arealet er ikke målt på befaringen.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke gjort undersøkelse i kommunens arkiv vedr tegninger/dokumenter for eiendommen. Ytterligere kontroll anbefales. Det foreligger pålegg om riving av liten bod, se pkt 20 i egenerklæringen.

#### 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:*

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems							
Etasje	14			14			14
<b>SUM</b>	<b>14</b>						<b>14</b>

<b>SUM BRA</b>	<b>14</b>
----------------	-----------

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Stue , Sovealkove , Sovealkove 2, Sovealkove 3		
Etasje	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom		

### Kommentar

Hems har lav takhøyde, ikke målbart areal.  
Lite kott under trapp i 1 etg, ikke målbart areal.  
Platting rundt hytten defineres som Åpent areal (TBA) ikke målt på befaringen.  
Det er fratrukket 1 m2 areal under trappen (ikke målt på befaringen)

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke gjort undersøkelse i kommunens arkiv vedr tegninger/dokumenter for eiendommen. Ytterligere kontroll anbefales.  
Det foreligger ikke ferdigattest, se pkt 22 i egenerklæringen.

### 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:*

## Bod

## Romfordeling

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

### Kommentar

Bygningen er ikke vurdert eller målt på befaringen. Areal er kun anslått.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	47	0
Anneks	14	0
Bod	0	5

### Kommentar

Anneks

Det er fratrukket 1 m2 areal under trappen (ikke målt på befaringen)

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2022	Terje Frost	Takstmann
23.5.2024	Terje Frost	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1134	52		0	1111.3 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Helleveien 0

### Hjemmelshaver

Hico Eiendom Invest AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger helt ned mot vannet med lang strandlinje og fin brygge. Eiendommen har bratt fjell i bakkant med noe bratt nedstigning i adkomst fra parkeringen. Fjelltomt ned til vannet med noe opparbeidet plenareal. Gode sol- og lysforhold, fin kveldssol og utsikt utover Tosekilen mot Torsneslandet. Flott skjærgård i umiddelbar nærhet.

### Adkomstvei

Antar privat adkomstvei. Noe gangvei fra parkering. God adkomst med båt.

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning via privat vannlag

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp via privat vannlag .

### Regulering

Kystsoneplan 2015-2026 Plan ID: 201202  
Merket som byggeområde på reg plan.

### Om tomten

Fjell- og strand-tomt.  
Aktsomhetsområde for steinsprang-snøskred-radonutsatt og stormflo.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 840 900	2022	Sarpsborg kommune

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2016

## Forsikring

<b>Selskap</b> Landkreditt	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 3 500
<b>Kommentar</b> Iflg info fra eier, tall fra 2022.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2022	Ettersendt fra megler	Innhentet	0	Ja
Megler	22.08.2022	Matrikkelinfo fra megler.	Innhentet	0	Nei
Eier	23.08.2022	Info om eiendommen ettersendt fra rekvirent/eier.	Innhentet	0	Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/VS1092>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon