



# Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Furuholmberget 70, 1680  
SKJÆRHALDEN

 HVALER kommune

# gnr. 25, bnr. 110

## Markedsverdi

**10 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 01.04.2026

Oppdragsnr.: 13144-1075

Eiendomsverdi ref nr: PB2140

Foretak: Assuransetakst AS



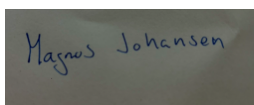
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Assuransetakst AS

Takstforetak som er sertifisert for Tilstand, Skade, Skjønn, Naturskade og Reklamasjon.

Alle ansatte er utdannet Byggmestere og praktisert som det. Videre utdannet takstingeniører gjennom Norsk Takst.

## Rapportansvarlig



Magnus Johansen

Uavhengig Takstingeniør

Post@a-takst.no

951 44 583



# 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Opprinnelig hytte på tomten er revet i sin helhet og ny hytte oppført 2019 av utførende håndverkere.  
Nedre Glomma Entreprenør med underleverandører.

Isolert fritidsbolig oppført over ett plan.

Pulttak teknet med Plannja takplater.  
Utvendig liggende kledning av tre.

Bjelkelag av tre med stubbeloftskonstruksjon.  
Punktfundamentert på støpte søyler til fjell.  
Noe lagring under hytte og terrasse.

Utvendig terrasser og trapper av tre.  
Glassrekkverk.

Pergola på terrasse av aluminium.  
Jacuzzi nedenfor terrasse på egen platting med utsikt mot sjøen.

Innvendig er det gjennomgående malte plater på vegger og himling. Laminatgulv.

Praktisk kjøkken fra IKEA.

Vedovn med isolert stålppe i stue.  
Varmepumpe.

Flislagt bad med dusjnisse og vegghengt toalett.

4 soverom

Eksternt pumperom/teknisk rom.

Eier informerer at platting til Jacuzzi og glassrekkverk ikke er søkt om.

## Fritidsbolig - Byggeår: 2019

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Plannja Trend utvendig takplater.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.  
Nedløp og beslag i tilhørende serie til Plannja serien i aluminium.  
Isolert bindingsverk fra byggeår.  
Pulttak med fall en vei.

Antas lufting over tak ihht. byggetidspunkt.  
Innslipp av luft i raft.

Vinduer fra Fjerdingstad.  
Malt hoved dør og dør til pumperom.

2 stk. foldedører fra Fjerdingstad, på terrasse.

Sun screens foran foldedører mot vest.  
37 m2 terrasse mot syd med utgang fra stue/kjøkken og tilgang fra terreng.  
4 m2 ved inngang og trapper.

Glassrekkverk på terrasse mod vest.

Pergola i aluminium med vegg og tak.

Trapper av tre.

Jacuzzi med platting

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gjennomgående overflater med laminat på gulvene, malt gips i tak og på vegger.  
Overganger tak/vegg har noe glipper i mykfuge som følge av nytt bygg.

Trebjelkelag med sponplater og laminatgulv.

Vedovn under isolert stålppe i stue.

Malte dører med ramtre.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Flislagt bad med dusjnisse  
Mosaikkfliser på gulv i nisje.

Dokumentasjon i form av bekreftet ferdigattest hvor FDV dokumentasjon er del av kravet.  
Keramiske fliser på vegg og malte plater i tak.  
Tilnærmet flatt gulv utenfor nisje.

Det ses membran under klemring i sluk.

Moderne innredning fra byggeår.

Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet.  
Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Sort innredning fra Ikea. Laminat over kjøkkenbenk.  
Hvitevarer fra Ikea  
Fast vifte med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Rørskap i pumperom.

Ventiler i vegg.

Kvernpumpe for septikk.  
Anlegget har varmekabel med termostat for helårsbruk.

Fujitsu varmepumpe.

Varmtvannstank plassert i pumperom.

32 Ampere hovedsikring med 16 fordelerkurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fjelltomt

Punktfundamentering ved støpte søyler til fjell.

Naturtomt

Avløp går til septikkvern og pumpe hvor kloakken pumpes til offentlig avløp.

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

[Gå til side](#)

Hytta står på pilarer, måling av radon er derfor ikke nødvendig.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	68 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	68 m <sup>2</sup>
Totalpris	10 600 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 600 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

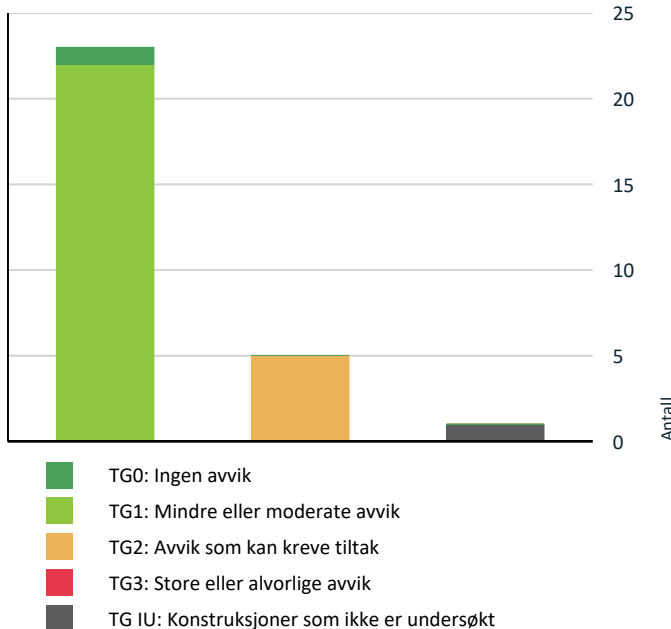
## Fritidsbolig

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

Det foreligger ferdigattest datert 29.07.2019

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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




Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)


#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2019

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Fritid

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Plannja Trend

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



### Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Nedløp og beslag i tilhørende serie til Plannja serien i aluminium.



### TG 1 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Isolert bindingsverk fra byggeår.

### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Pulttak med fall en vei.  
Antas lufting over tak ihht. byggetidspunkt.  
Innslipp av luft i raft.



### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer fra Fjerdingsstad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Utvendig beslag mangler oppbrett i endene bak kledningen. Dette forholdet gir TG 2.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

Beslagene bør skiftes til beslag med oppbrett for å hindre unødvendig fukt inn bak kledningen.

Ved slagregn kan vann trenge inn bak kledningen, Vannet skal normalt tørke ut mellom vindspærre og kledning. Men kan over tid føre til fuktskader på utsatte plasser.



## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Malt hoved dør og dør til pumperom.

2 stk. foldedører fra Fjeringstad, på terrasse.

Sun screens foran foldedører mot vest.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Utvendig beslag mangler oppbrett i endene. Dette gir TG 2.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Ved slagregn kan vann trenge inn bak kledningen, Vannet skal normalt tørke ut mellom vindspærre og kledning. Men kan over tid føre til fuktskader på utsatte plasser.



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

37 m2 terrasse mot syd med utgang fra stue/kjøkken og tilgang fra terreng.

4 m2 ved inngang og trapper.

Glassrekkverk på terrasse mod vest.

Pergola i aluminium med vegg og tak.



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapper av tre.



## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Trebjelkelag med sponplater og laminatgulv.



## ! TG IU Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Jacuzzi med platting

## INNSENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Gjennomgående overflater med laminat på gulvene, malt gips i tak og på vegger.

Overganger tak/vegg har noe glipper i mykfuge som følge av nytt bygg. Slikt må påregnes.

## ! TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Vedovn under isolert stålpipe i stue.



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Malte dører med ramtre

# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Flislagt bad med dusjnisse  
Mosaikkfliser på gulv i nisje.

Dokumentasjon i form av bekreftet ferdigattest hvor FDV dokumentasjon er del av kravet.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Keramiske fliser på vegg og malte plater i tak.

### ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Utenfor dusjnisse er gulvet stedvis tilnærmet flatt. Helning på omtrent 5 mm fra dørterskel og bort til dusjnisse.

Lokalt fall i dusjnisse slik at vannet går til sluk ved dusjing.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.



### ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det ses membran under klemring i sluk.

Under befaringen ble det avdekket at membranen ikke hadde tilstrekkelig høyde opp på dørterskel.

Etter befaringen har dørkarm blitt tatt ut. Det viste seg at membranen var brettet inn under terskel. Membranen er nå brettet tilbake og ført opp på dørterskel med en høyde på mer enn 25 mm slik det er ment å være.

Smøremembranen ble forsterket i hjørnene før foring ble remontert.



### ETASJE > BAD

#### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

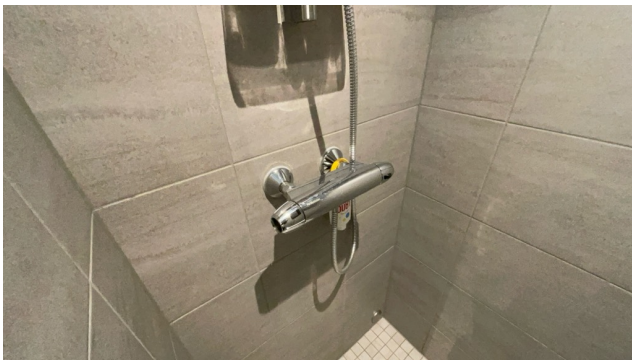
Moderne innredning fra byggeår.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

## Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

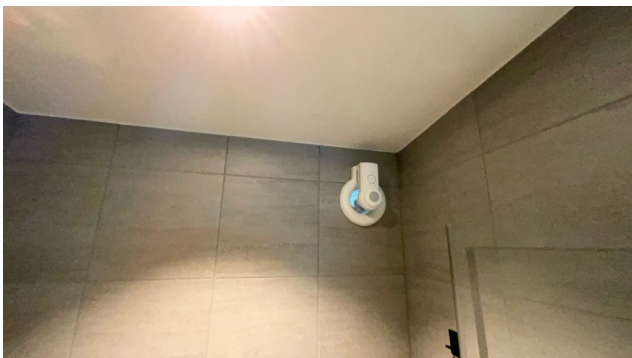


ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk i vegg og luftespalte under baderomsdør.



ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Det er ikke registrert forhøyede verdier av fukt i målepunktet. Måleverdier under 6% prosent registreres ikke av måleinstrumentet.



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Sort innredning fra Ikea  
Hvitevarer fra Ikea

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.



ETASJE > KJØKKEN

## ! TG 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Fast vifte med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## ! TG 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Rørskap i pumperom.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Avløpsrør

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

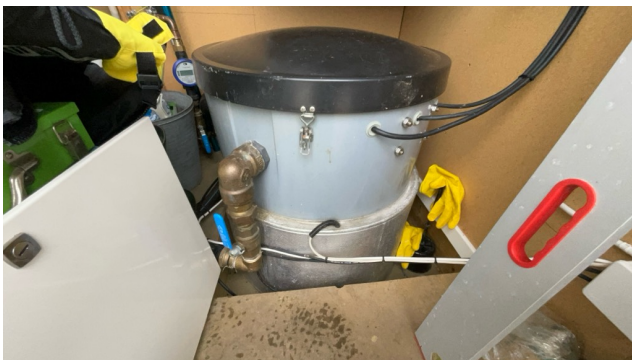
Ventiler i vegg.

## ! TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Kvernpumpe for septikk.

Anlegget har varmekabel med termostat for helårsbruk.



## ! TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Fujitsu



## ! TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank plassert i pumperom.



## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

32 Ampere hovedsikring med 16 fordelerkurser.

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.

**2019**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
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

El-anlegget er forøvrig ikke kontrollert da dette ligger utenfor takstingeniørens fagområde.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Fjelltomt

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Punktfundamentering ved støpte søyler til fjell.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Naturtomt

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Avløp går til septikkvern og pumpe hvor kloakken pumpes til privat ledningsnett. Foreningen Pulservik VVS.

Utvendige vann- og avløpsledninger er nedgravd og av naturlige årsaker ikke sjekket. Det er ikke opplyst om pålegg, funksjonsfeil eller andre mangler ved anlegget.

På generell basis anbefales kontroll ved hjelp av fagfolk. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett (stikkledninger) og innvendig ledningsnett (bunnledninger) er svært sammensatt. Noen elementer har begrenset levetid og TG er gitt ut fra generell vurdering. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info / kontroll av anlegget, eventuelt inspeksjon av rør kamera

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

# Tilstandsrapport

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Hytta står på pilarer, måling av radon er derfor ikke nødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Stedvis over 50 cm ved trapper til terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

68 m<sup>2</sup>/67 m<sup>2</sup>

Fritidsbolig: Bad, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Gang, Teknisk rom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 600 000

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 10 600 000

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

10 600 000

Konklusjon markedsverdi

10 600 000

## Markedsvurdering

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Lineset 20 ,1684 VESTERØY 61 m <sup>2</sup> 2024 3 sov	24-06-2024	15 900 000	15 900 000		15 900 000	260 656
2 Korshavn 76 ,1680 SKJÆRHALDEN 65 m <sup>2</sup> 2004 2 sov	13-05-2021	7 500 000	7 600 000		7 600 000	116 923
3 Pulservikgata 123 ,1680 SKJÆRHALDEN 83 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	10-05-2020	7 500 000	8 800 000		8 800 000	106 024

Kilde :  
Eiendomsverdi

## 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 korrigerert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Renovasjon, branntilsyn, eiendomskatt bolig, vann og avløp. Kr. 24 000

**Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 24 000**

## Teknisk verdi bygninger

### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 4 750 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 140 000

**Sum teknisk verdi - Fritidsbolig Kr. 4 600 000**

**Sum teknisk verdi bygninger Kr. 4 600 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 6 000 000

**Beregnet tomteverdi Kr. 6 000 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

**Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 10 600 000**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

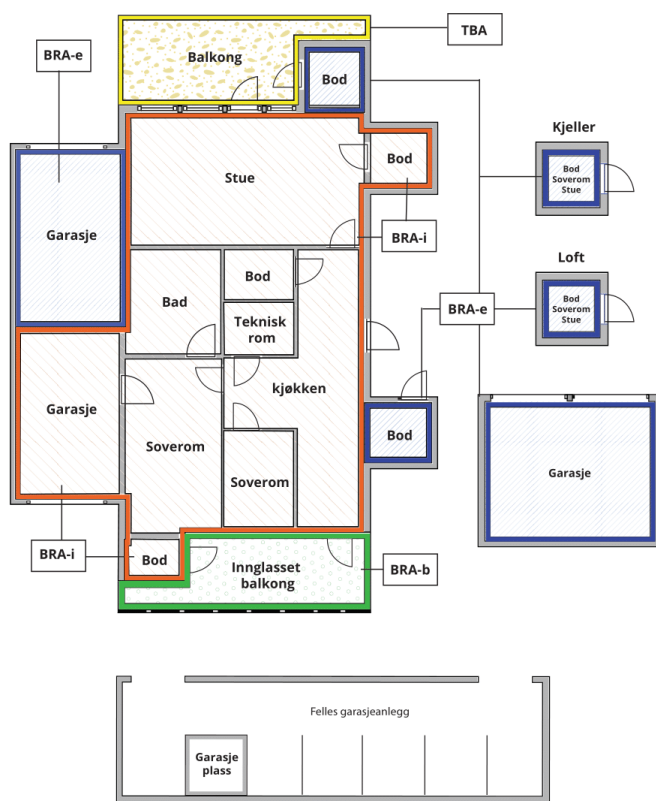
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



Carport og/eller garasje plass 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 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	67	1		68	42
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>1</b>			<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>68</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang	Teknisk rom	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest datert 29.07.2019

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Magnus Johansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	25	110		0	1618.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Furuholmberget 70

### Hjemmelshaver

Kristiansen Beate Korslund, Kristiansen Jan Erik  
Bonde

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Høyt beliggende hytte med vestvendt utsikt utover sjøen mot Spjærøy på Hvaler.  
Felles parkering med noen minutters gangavstand ut til hytta.

Hytta ligger mot korshavn som ligger et stykke kjørevei fra hvaler tunellen.

På øya finnes matbutikker, restauranter, golfbane og fine tur og rekreasjonsmuligheter.  
Det er også materialutsalg og avfallsdeponi på Kirkøy.

Ferje på Skjærhalden tar deg til de øvrige øyene Sandøyene, Herføl og Lauer.  
Annet ferjeselskap seiler til Strømstad.

Eiendommen har Bryggeplass som deles med andre.

### Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp videre til offentlig avløpsnett.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med treterrasser og plen.

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.



## Forsikring

<b>Selskap</b> Storebrand Forsikring	<b>Avtalenr</b> 8904610	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	01.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.