



Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Vestre Myråsen 80, 1622 GRESSVIK

 FREDRIKSTAD kommune

gnr. 55, bnr. 6, fnr. 179

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 13144-1074

Eiendomsverdi ref nr: NI7636

Foretak: Assuransetakst AS



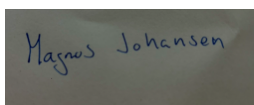
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Enkel hytte oppført 1965 på festet tomt.
Hytta er ifølge eier isolert gulv, vegger og tak.

Saltak tekket med rupanel og takshingel.

Bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående tømmermanns kledning. (under og påligger)

Dører og vinduer fra byggeår. Ett lags glass på vinduer.

Bjelkelag av tre med stubbeloft over krypkjeller.
Kun delvis tilgang i krypkjeller.

Utvendig pipe

Utvendig kvern pumpe for kloakk.
Tilkoblet vann og avløp i 2015.

Innvendig overflater av original furu på gulv, vegger og tak.

Enkelt kjøkken med rustfri vask.
Frittstående plate topp på benk.
Kjøøl/frys

Rørlegger Even O. Jensen har lagd nytt bad i 2015
Vinylbelegget er ikke lagt i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Nytt sikringsskap og flere nye kurser i 2015 utført av Slevik Elektriske.

Terrasser av tre og trapper av tre fra 2006

Eier har jevnlig vedlikeholdt hytta. Likevel vil eldre bygningsdeler som vinduer/dører ha behov for utskiftninger for å ivareta dagens krav.

Som det fremkommer av rapporten er det registrert en del symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av alder på bygningsdelene.
Bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetidspunktet. Dagens forskriftskrav blant annet til fuksikring, isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppføringstidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes avvik i forhold til dagens standard.
Flere av avvikene kommer av endringer i de tekniske forskriftene.
Bygninger som er eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Deler av denne bygningen er 61 år gammel og det må forventes

at det avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep.

Hele rapporten bør leses nøye.

Se rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og kommentarer.

Fritidsbolig - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Nytt taktekke med Pappshingel lagt av Snekker Trond Gellein i 2018.

Snø og is på taket på befaringsdagen.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og takrenner av plastbelagt stål.

Stående tømmermanns kledning på yttervegger.

Plassbygget sperrekonstruksjon av tre.
Undertak av rupanel

Malte vinduer fra byggeår
Enkelt glass.

Skyvedør til terrasse er plassbygget.
Skyvedør er ikke forsøkt åpne pga årstiden.

Opprinnelig betong under deler av nyere tregulv.
38 m2 terrasse mot syd

Markise under takutspring.

Trapper av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gjennomgående overflater av furu fra byggeår.

Trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.

Original vedovn fra Trolla
Utvendig pipe og utvendig feieluke.

Stubbeloft av tre.
Adkomst krypkjeller via luke i kjøkken.
Det er ikke adkomst til hele krypkjelleren.

Gammel støpt sisterner i krypkjeller som ikke er i bruk.

Beskrivelse av eiendommen

Slette finerdører fra byggeår.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Enkelt baderom for «hyttebruk»
Baderomsgulv med lett fall mot sluk, ca. 10 mm fra topp belegg ved terskel til topp sluk.
Badet benyttes med dusjkabinett.

Badet er bygget i 2015 av Rørlegger Even O. Jensen.
Originale trepaneler på vegger og tak.
Våtromsbelegg uten oppbrett ved vegger og dørterskel.
Vinylbelegg lagt mot vegger og fotlist montert. Ingen oppbrett.

Vinylbelegget er ikke lagt i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Utstyr fra 2015

Badet brukes kun sesong.

På bakgrunn at det ikke er oppbrett på membran ville fuktskader vært synlige i området rundt dusjkabinett og tilstøtende rom.
Eventuelle lekkasje ville dessuten ikke vist forhøyde verdier av fukt siden siste bruk av badet i sommer/høst.
Det er derfor vurdert til at det ikke er reelt å bore i konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkelt hyttekjøkken fra byggeår.
Rustfri benkebeslag og benkeplate av tre.

Benkeplate av tre og skap på ene siden er satt opp senere år med supplering fra IKEA.

Opplegg til vaskemaskin.

Luke i kjøkkengulv med adkomst til hovedstoppekran.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innlagt vann 2015

Hytta har rør av kobber og plast.
Hovedvannledning av plast med varmekabel.

Eier har rørlegger til å stenge ned vannet på hytta etter sesong og starte opp anlegget til våren.

Avløpsrør av plast til kvernpumpe.

Ventiler i vegger.

60 liter veggbereder fra Høiax.

40 ampere OV, Lastbryter med 9 fordelerkurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Hovedhytta er bygget på fjell.
Tilbygget står tilsynelatende delvis på fjell og delvis på stedlige masser.

Fuktsikring og drenering er ikke utført på denne hytta. Tilgjengelig grunnmur mot fjell på hytta og Punktfundamert på tilbygget fører til at det ikke er behov.

Støpt grunnmur utvendig malt

Naturtomt

Vann og avløp lagt inn 2015.

Avløp til kvernpumpe utenfor hytte med utløp/utpumping til offentlig avløpsnett.

Pumpe anbefales jevnlig vedlikehold.

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

[Gå til side](#)

Slokkeapparat fra 2020

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	48 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	48 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger skisser som viser rominndeling på plan og skisser på fasader. Skissene er ikke målsatt utover tilbygget som er delvis målsatt.

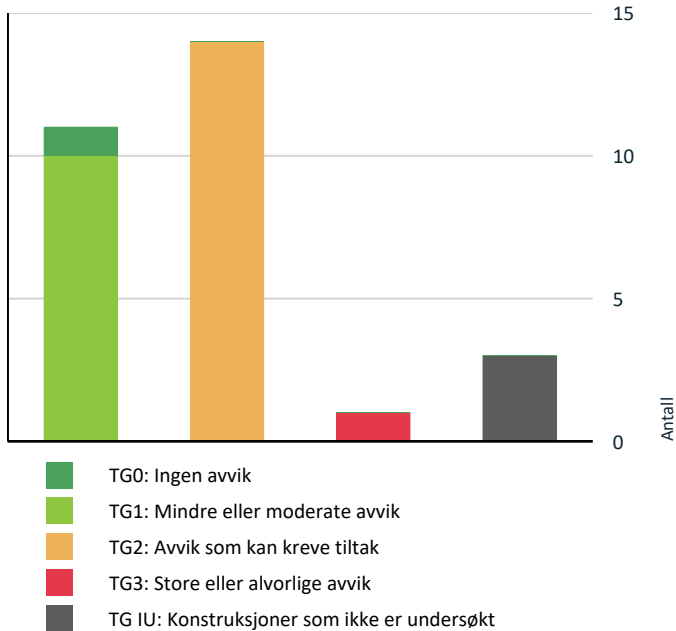
Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998. Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.

Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

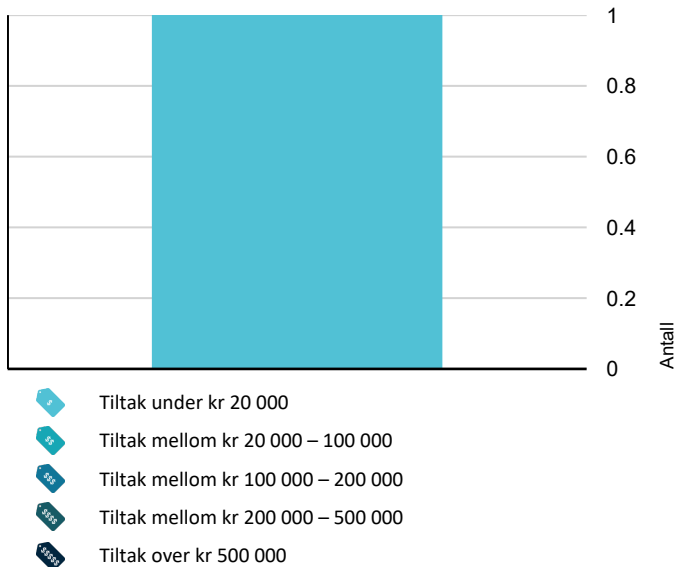
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
 - Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
 - Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
 - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
 - Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1965

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

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
Nytt taktekke med Pappshingel lagt av Snekker Trond Gellein i 2018.

Snø og is på taket på befaringsdagen. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
TG2 gis på undertak som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp og takrenner av plastbelagt stål.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Stående tømmermanns kledning på yttervegger.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Forholdet er bygget slik og vært siden byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ved ny kledning/omkledning vil det være naturlig å skifte kledning og vindsperre inn til bindingsverk.



Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Plassbygget sperrekonstruksjon av tre.
Undertak av rupanel

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Svertesopp og gamle fuktmerker i undertak.
Gamle fukt skjolder oppstått før taket ble teknet nytt i 2018.
Isolasjon stenger for/begrenser lufting i raftet.

Det ses noe muselort.

Tilgang via luke i himling i det ene soverommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablere lufting i gavler og tilpasse isolasjon ved raftet.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer fra byggeår
Enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vedlikeholdte vinduer, men alder blir gjeldende på værslitt overflater og fug.

Vannbrett uten beslag under vinduer og over vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vinduer er tilårskommen og må påregnes å skiftes for å holde dagens standard.

Ved styrtregn i kombinasjon av vind vil vann kunne drive inn bak kledningen fra overgang vannbrett/vindu mot kledning.



TG 2 Dører

Beskrivelse

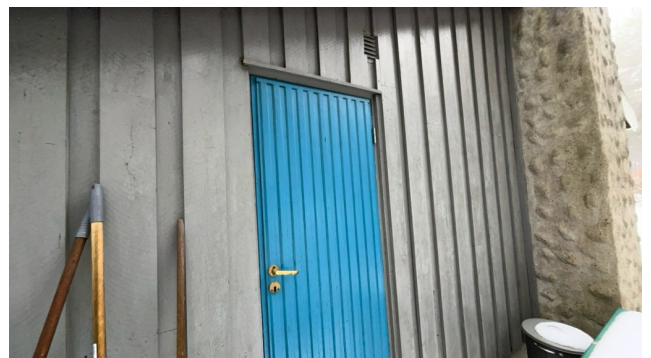
Skyvedør til terrasse er plassbygget.
Skyvedør er ikke forsøkt åpne pga årstiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Opprinnelig betong under deler av nyere tregulv.
38 m2 terrasse mot syd
Markise under takutspring.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

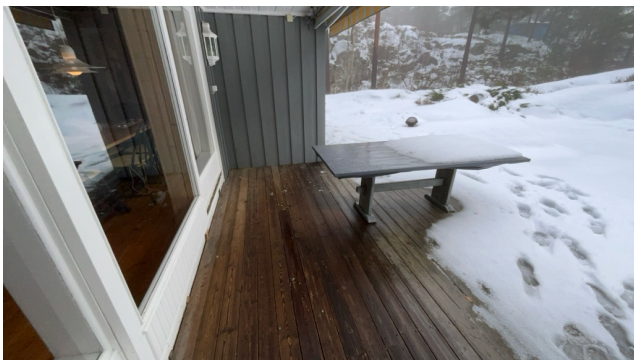
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Stedvis noe værslitte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Andre tiltak:

Terrasser er 20 år gamle.



! TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av tre.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Bygget samtidig som terrasser av tre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gjennomgående overflater av furu fra byggeår.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag med stubbeloftskonstruksjon.

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.

Tilbygget har ca. 10 mm høydeforskjell.

Hovedhytta er ok.

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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Original vedovn fra Trolla
Utvendig pipe og utvendig feieluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Tilstandsrapport

Det ses noe riss i murpuss på pipe utvendig.
Dette ses som normalt på eldre murverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.



TG IU Kryp Kjeller

Beskrivelse

Stubbelloft av tre.

Adkomst via luke i gulv i kjøkken.
Det er ikke adkomst til hele kryptjelleren.

Gammel støpt susterne i kryptjeller som ikke er i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryptjelleren. Kryptjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptjelleren.

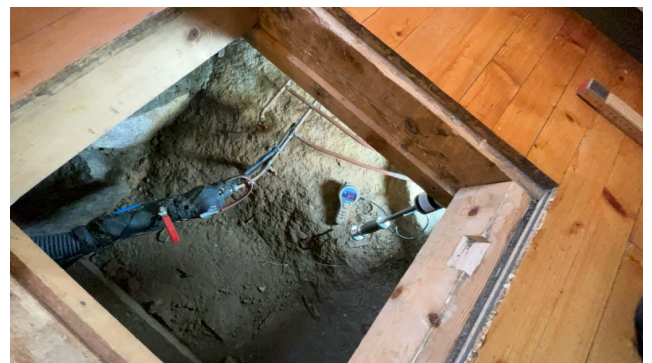
Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Det er målt fukt i tre med pigg som viser opp mot 20 % fuktinnhold. Dette er grenseverdi for treverk, og er ofte målt i slike konstruksjoner hvor stubbeloft ligger tett til terreng.

Forholdet har vært slik siden byggeår og fuktnivå endres i forhold til årstider.

Det kan likevel anbefales å øke ventilasjonen i kjeller ved å sette inn flere ventiler.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette finerdører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Dør til tilbygg og til ett sov må justering.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Enkelt baderom for «hyttebruk»
Baderomsgulv med lett fall mot sluk, ca. 10 mm fra topp belegget ved terskel til topp sluk.
Badet benyttes med dusjkabinett.

Badet er bygget i 2015 av Rørlegger Even O. Jensen.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Originale trepaneler på vegger og tak.

Årstall: 1965 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Våtromsbelegg uten oppbrett ved vegger og dørterskel.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Badet fungerer kun ved bruk av dusjkabinett.

Badet fungerer i bruk. Men ved en eventuelle lekkasje utenfor dusjkabinett hvor vann flommer utover gulvet vil vann komme ut av våtrommet og gjøre skade på nærliggende konstruksjoner.

ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vinylbelegg lagt mot vegger og fotlist montert. Ingen oppbrett.

Vinylbelegget er ikke lagt i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet er slik det er bygget av rørlegger tilbake i 2015.
Badet benyttes med dusjkabinett med avrenning til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Gulvbelegg har ikke oppbrett noe som gir automatisk TG 3, da forskrift krever at våtrom har vanntett gulv med en oppbrett på minimum 25 mm.

Det er ikke registrert skader på badet som følge av vann pr. idag, da det dusjes i dusjkabinett.

Men ved eventuell lekkasje kan vann komme ut av våtrommet ved døråpning og langs vegger og gjøre skade på nærliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyr fra 2015

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l



ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventil i vegg

Lufting i himling er tettet.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet brukes kun sesong.

På bakgrunn at det ikke er oppbrett på membran ville fuktskader vært synlige i området rundt dusjkabinett og tilstøtende rom.

Eventuelle lekkasje ville dessuten ikke vist forhøyde verdier av fukt siden siste bruk av badet i sommer/høst.

Det er derfor vurdert til at det ikke er reelt å bore i konstruksjonen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Enkelt hyttekjøkken fra byggeår.

Rustfri benkebeslag og benkeplate av tre.

Benkeplate av tre og skap på ene siden er satt opp senere år med supplering fra IKEA.

Opplegg til vaskemaskin.

Luke i kjøkkengulv med adkomst til hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak før eventuell oppgradering.



ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Elektrisk vifte i vegg benyttes som avtrekk. Denne ses som for langt unna stekeflaten til å fungere godt.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimateet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innlagt vann 2015
Hytta har rør av kobber og plast.
Hovedvannledning av plast med varmekabel.
Eier har rørlegger til å stenge ned vannet på hytta etter sesong og starte opp anlegget til våren.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Deler av røropplegget er gammelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved oppgradering av kjøkken vil det være naturlig å skifte ut vannrør.



! TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast til kvernpumpe.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i vegger.

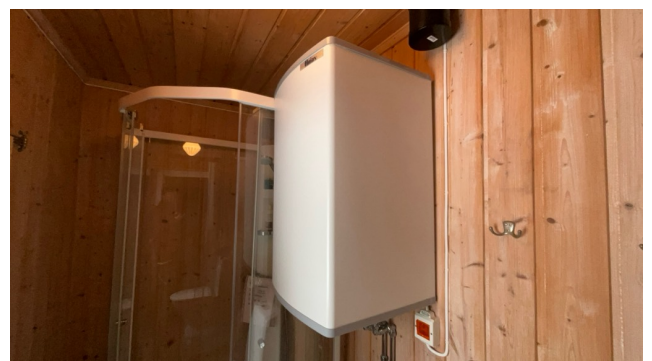


! TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

60 liter veggbereder fra Høiax.

Årstall: 2015 Kilde: Faktura e.l



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

40 ampere OV, Lastbryter med 9 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.

**1965 Nytt sikringsskap og mye av anlegget nytt i 2015
Utført av Slevik Elektriske.**

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

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

Hovedhytta er bygget på fjell.

Tilbygget står tilsynelatende delvis på fjell og delvis på stedlige masser.

TG 10 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ikke utført på denne hytta. Tilgjengelig grunnmur mot fjell på hytta og Punktfundamert på tilbygget fører til at det ikke er behov.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt grunnmur utvendig malt

Hytte bygget med grunnmur til fjell

Tilbygg bygget med søyler til fjell og stedlige masser.

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse
Naturtomt



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse
Vann og avløp lagt inn 2015.
Avløp til kvernpumpe utenfor hytte med utløp/utpumping til offentlig avløpsnett.

Pumpe anbefales jevnlig vedlikehold.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse
Slokkeapparat fra 2020

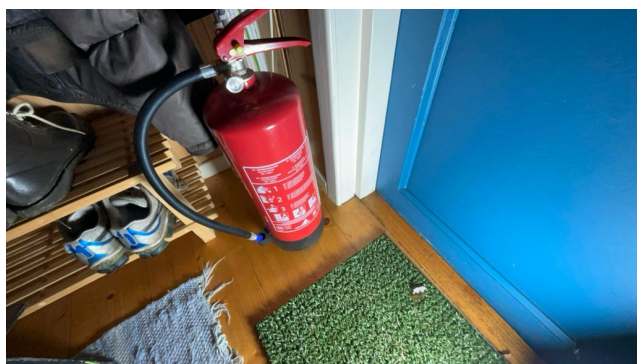
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

48 m²/48 m²

Fritidsbolig: 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Annet

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 000 000

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

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

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 ² PRIS
1 Vikerveien 104D ,1622 GRESSVIK 33 m ² 1964 2 sov	12-05-2024	3 290 000	2 800 000		2 800 000	84 848
2 Vikerveien 108A ,1622 GRESSVIK 52 m ² 1960 1 sov	16-06-2022	3 800 000	3 600 000		3 600 000	69 231
3 Vestre Myråsen 31B ,1622 GRESSVIK 66 m ² 2018 2 sov	03-08-2024	4 800 000	4 700 000		4 700 000	69 118
4 Vikerfjellet 47 ,1622 GRESSVIK 41 m ² 1967 2 sov	08-06-2022	2 490 000	2 600 000		2 600 000	63 415
5 Vestre Myråsen 42 ,1622 GRESSVIK 38 m ² 1964 2 sov	16-06-2025	3 000 000	2 300 000		2 300 000	60 526
6 Vestre Myråsen 40 ,1622 GRESSVIK 46 m ² 1969 3 sov	07-09-2022	2 400 000	2 600 000		2 600 000	56 522
7 Fjellestranda 13 ,1622 GRESSVIK 44 m ² 1958 2 sov	12-10-2023	1 900 000	1 800 000		1 800 000	40 909

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 korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon, branntilsyn, eiendomskatt bolig, vann og avløp.	Kr.	10 530
Festeavgift	Kr.	1 819
Avgift Velforening	Kr.	500
Parkering, felles	Kr.	500
Parkering, egen ekstra.	Kr.	1 466
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	15 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 270 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 700 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 700 000

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.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 000 000
--	------------	------------------

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

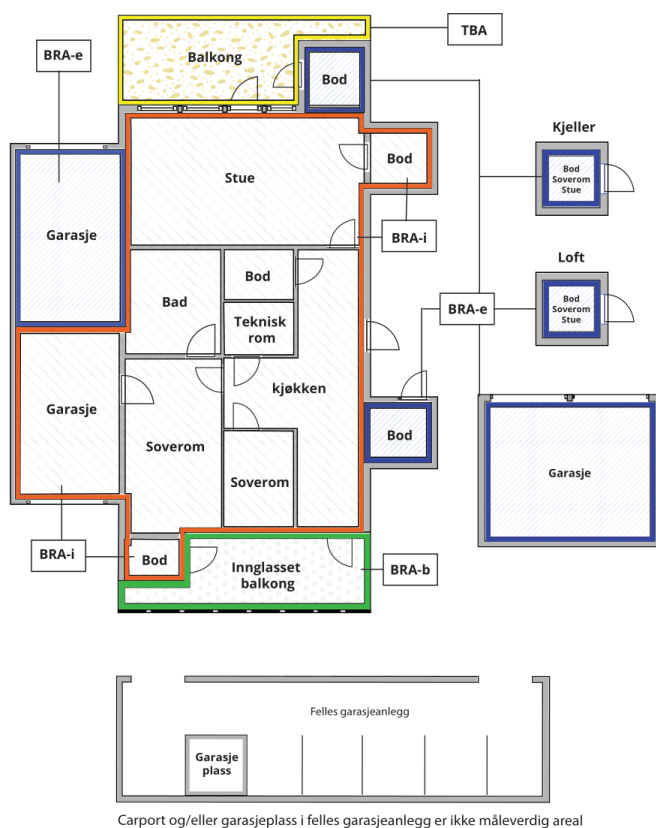
Hva er måleverdig areal?

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 garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	48			48	38	1	49
SUM	48				38	1	49
SUM BRA	48						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, annet, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger skisser som viser rominndeling på plan og skisser på fasader. Skissene er ikke målsatt utover tilbygget som er delvis målsatt.

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Det fremgår av plbl. § 21-10 femte ledd at ferdigattest ikke utstedes for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998.

Kommunen skal i disse tilfellene avvise søknaden om ferdigattest, og byggverkene kan lovlig brukes uten ferdigattest.

Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige, kun at saken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Magnus Johansen	Takstingeniør
	Nina Elisabeth Axelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3107 FREDRIKSTAD	55	6	179	0	1848.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Vestre Myråsen 80							
Hjemmelshaver							
Axelsen Nina Elisabeth							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidseiendom beliggende i spredt eldre hyttefelt. På naturtomt med skog nær kysten.
4-5 minutters gange fra parkeringen.

Adkomstvei

Privat vei til parkering og videre på sti.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vannlag for hytteforeningen.

Tilknytning avløp

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

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold.
Festet tomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	8992914			
Kommentar				



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	
3	07.04.2026	

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.