

Boa



Tommy Friestad Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner Tlf +47 959 95 320 E-post tommy@boaeiendom.no

PULSHAUGENE 44

PRISANTYDNING
7 350 000,-

Ferieidyll: Hytte med oppvarmet basseng, solrike uteplasser og
ca. 80 m til sjøen. Skjernet og rolig.

BRA-I
67 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Pulshaugene 44 – en attraktiv fritidseiendom i vakre Tosekilen i Skjeberg, kun ca. 80 meter fra vannkanten. Hytta ligger usjenert og stille til i et trygt, privat hytteområde med sperring for uvedkommende trafikk. Tomten er pent opparbeidet med luftig hage, plen, beplantning og flere solrike uteplasser. Terrassen mot nord/øst har morgensol fra ca. kl. 07 til lunsj, mens terrassen mot sør byr på sol fra ca. kl. 10 til 22 midtsommers.

Eiendommens høydepunkt er det oppvarmede bassenget, som gir en eksklusiv ferieopplevelse og forlenger sesongen. Hytta har åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater, sjøutsikt og utgang til terrasse. Planløsningen rommer to soverom, flislagt bad og vaskerom. I tillegg finnes anneks med soverom og WC.

Her bor du barnevennlig og solrikt, med kort vei til brygge, strand, Valberg Marina og badeplasser som Vispen, Feriehjemmet og Kjerringholmen. Området byr på turmuligheter langs skog og strandlinje, samt mulighet for leie av båtplass.

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Hytte
Eierform	Fast eiendom
Bruksareal (BRA)	79 m²
BRA-I	67 m²
BRA-E	12 m²
Tomteareal	665 m²
Antall rom	3
Antall soverom	2
Byggeår	1953
Energimerking	D - Yellow

ØKONOMI

Prisantydning	kr 7 350 000,-
Omkostninger	
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Pantattest kjøper	kr 300
Dokumentavgift	kr 183 750

INNHold OG BESKRIVELSE

Ditt nye ferieparadis

Entré:

Vindfanget tar imot deg ved inngangen og gir et naturlig skille mellom ute og inne. Herfra åpner hytta seg videre mot stue og kjøkken i en åpen og sosial løsning, mens de to soverommene, badet og vaskerommet ligger praktisk samlet på samme plan. Hytta ble i stor grad gjenoppbygd rundt 2005 og tilbygget i 2006, og har en enkel, funksjonell og lettstelt hyttestandard fra perioden. Innvendige dører er hvite og profilerte med hvitmalte karmar.

Stue:

Stuen ligger i åpen forbindelse med kjøkkenet og utgjør hyttens naturlige samlingspunkt. Store vindusflater med malte trelamper og tolags glass fra 2006 slipper godt med dagslys inn i rommet og bidrar til en lys og behagelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til terrassen via heveskyvedør med tolags glass, noe som gir en fin overgang mellom inne- og uterommet. Overflatene er godt vedlikeholdt og har lite bruksslitasje.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning fra 2005, som er godt vedlikeholdt i henhold til alder. Det er fliser på veggen mellom over- og underskap, samt avtrekksvifte over komfyr. Varmtvannstanken fra 2005 er plassert i kjøkkeninnredningen, og stoppekranen sitter lett tilgjengelig i benkeskapet ved kjøkkeninngangen. Det er ikke registrert tegn til fukt ved vanninstallasjoner eller avvik ved bruk av

vann.

Soverom:

Hytta har to soverom, begge plassert på samme plan som stue, kjøkken og våtrom. Rommene har hvite profilerte dører med hvitmalt karm og egner seg godt til praktisk hyttebruk. Sammen med annekset gir eiendommen gode overnattingsmuligheter for familie og gjester.

Bad:

Badet fra 2006 er flislagt på vegger og gulv, og har gulvvarme. Rommet er innredet med dusjnise med skyvedører og har ventilasjon via el-styrt avtrekk med tilluft. Våtrommet er godt vedlikeholdt i henhold til alder, og det er ikke observert skader på fliser eller fuger. Det er ved stikkprøver ikke målt unormale fuktverdier, men membran er ikke inspisert.

Vaskerom:

Vaskerommet fra 2006 har fliser på vegger og gulv samt gulvvarme. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, gulvklosett og uttak for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via naturlig avtrekk gjennom luke i vegg. Innredningen er godt vedlikeholdt og rommet gir hytta en praktisk funksjon som er særlig nyttig ved lengre opphold.

Toalettrom:

Toalettrommet fra 2005 har flislagt gulv, gulvklosett og servant. Dette gir hytta en praktisk løsning med separat toalett i tillegg til bad og vaskerom.

Terrasse og uteplasser:

Her finner du to separate terrasser vendt mot nord/øst og mot sør, slik at man kan flytte seg etter solens gang. Den sydvendte terrassen har direkte adkomst fra stuen via heveskyvedøren og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på varme dager. Terrassen på sydsiden av hytta er utført i trekonstruksjon, fundamentert på pilarer og søyler.

Eiendommen har ellers flere gode uteplasser og en opparbeidet tomt som legger til rette for både avslapning, lek og sosiale sammenkomster.

Basseng:

Et av eiendommens store høydepunkter er saltvannsbassenget i glassfiber. Bassenget har en dybde på ca. 60 til 170 cm og er oppvarmet med varmepumpe. Det er også trekk over bassenget. Dette gir en eksklusiv og svært attraktiv kvalitet ved eiendommen, og forlenger bruksesongen betydelig fra tidlig vår til sen høst.

Anneks:

På eiendommen finnes et separat anneks som gir ekstra overnattingsmuligheter for familie og gjester. Annekset har liggende tømmer på ytterveggene og papp på yttertaket. Utenfor inngangsdøren er det en støpt platting med takoverbygg. Innvendig har annekset teppe/laminat på gulvene og malt panel på vegger og i himling. Annekset inneholder også toalettrom med gulvklosett og servant. Det foreligger ikke godkjente tegninger for annekset.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

Ja.

Boligen har underetasje, kjeller eller krypkjeller. Boligen står på fjell/ikke isolert krypkjeller hvor vann og fukt dreneres naturlig.

Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Ja.

Observerte råtne terrasseplater i terrassen mot nord. Beskrevet i tilstandsrapporten

Har boligen garasje eller carport?

Ja.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

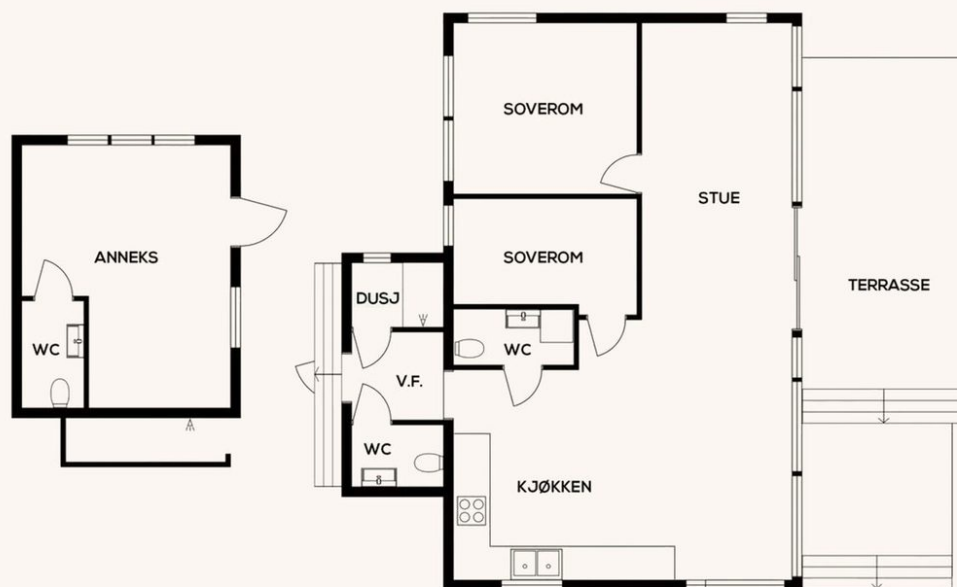
Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

BILDEGALLERI







Pulshaugene 44

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa







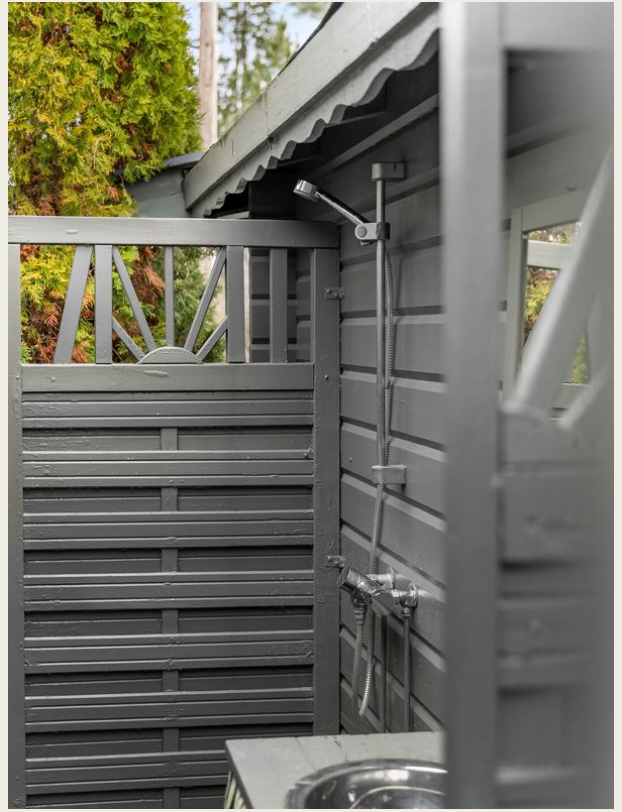
































BELIGGENHET

Hytta har en naturskjønn og maritim beliggenhet i Pulshaugene, et veletablert hytteområde ved Karlsøyfjorden. Dette er et sted hvor roen senker seg, med umiddelbar nærhet til sjøen og svaberg. Fra eiendommen er det kort vei ned til vannkanten, og området byr på fine turmuligheter i skog og mark. Samtidig er det kun en kort kjøretur til Skjeberg og Sarpsborg, som gir tilgang til alle nødvendige servicetilbud og et bredt spekter av aktiviteter. Her kan dagene fylles med alt fra båtliv og bading om sommeren til rolige turer i skogen på høsten.

NATUR, SJØLIV OG REKREASJON

Med en avstand på under 100 meter til sjøen ligger alt til rette for et aktivt båt- og friluftsliv. Området rundt Karlsøyfjorden er kjent for sin vakre skjærgård, og med båt er veien kort ut til populære øyer og holmer. For de som foretrekker bading fra land, finnes det flere flotte badeplasser i nærheten. Vispen badeplass og Feriehjemmet badeplass er begge under 15 minutters kjøring unna. Valberg Marina og Sarpsborg Marina ligger også i området, og tilbyr fasiliteter for båtfolket.

For den turglade er det et variert terreng å utforske. Skogsstier inviterer til gå- og løpeturer, og nærområdet har et rikt dyre- og fugleliv. Sykkelenthusiaster vil finne et nettverk av ruter som strekker seg langs kysten og gjennom kulturlandskapet. For hesteinteresserte ligger Marits Rideskole en kort kjøretur unna.

KOMMUNIKASJON OG ADKOMST

Eiendommen er lett tilgjengelig med bil. Det tar omtrent 20 minutter å kjøre til Sarpsborg sentrum og i underkant av en halvtime til Fredrikstad. Til Oslo sentrum er kjøretiden på rundt 1 time og 20 minutter, noe som gjør hytta til et praktisk reisemål for helger og ferier. For de som reiser med offentlig transport, er det bussforbindelser i nærområdet.

- Brandstorpveien busstopp (Linje 143): ca. 5 minutter med bil (4,2 km)
- Brandstorp busstopp (Linje 630): ca. 5 minutter med bil (4,5 km)

Nærmeste togstasjon er Sarpsborg stasjon, omtrent 18 minutter unna med bil. Herfra går linje RE20 med hyppige avganger mot Oslo og Halden. For flyreiser er det omtrent 1 time og 40 minutters kjøring til Oslo lufthavn Gardermoen.

SERVICE OG HANDEL

Nærmeste dagligvarebutikk ligger i Begby, ca 15 minutter kjøring fra hytta, hvor du blant annet finner Meny og apotek. Skjeberg og Årum tilbyr Rema 1000 med PostNord-tjenester. For et større utvalg av butikker og servicefasiliteter, er det kort vei til Amfi Borg i Sarpsborg. Kjøpesenteret har et bredt spekter av forretninger, inkludert apotek, vinmonopol og klesbutikker. For øvrige innkjøp finnes det flere alternativer retning Fredrikstad, som Kiwi Sorgenfri Allé og Extra Torp, begge omtrent et kvarters kjøretur fra hytta. I Sarpsborg sentrum finner man i tillegg alt man trenger av spesialforretninger, kafeer og restauranter.

AKTIVITETER OG OPPLEVELSER

Nærområdet byr på et mangfold av aktiviteter for alle aldre. For sportsinteresserte ligger Ullerøy idrettsplass og Guslundåsen balløkke innen kort kjøreavstand, med fasiliteter for fotball og annen ballspill. Treningscentre som Expressgym på Sellebakk og SKY

Fitness på Torp er også lett tilgjengelige.

For familievennlige opplevelser er Sarpsborg et knutepunkt. INSPIRIA Science Center er et populært vitensenter med interaktive utstillinger og planetarium. Like ved ligger Superland og Badeland, et stort innendørs leke- og badeanlegg. Om vinteren er Kjerringåsen Alpenser en populær destinasjon for ski- og snowboardkjøring. Sarpsborg har også et rikt kulturliv med Borgarsyssel Museum, som gir et innblikk i Østfolds historie, og Kulåsparken, som er arena for konserter og Sarpsborgfestivalen.

LOKALE SPISESTEDER

Området har flere hyggelige spisesteder. I nærheten av hytta finner man Bukten Kafé, et sjarmerende sted for en enkel lunsj eller kaffe. For en mer urban opplevelse har Sarpsborg sentrum et godt utvalg av restauranter og kafeer. Kaffeforretningen Sarpen er en lokal favoritt som fungerer som kaffebar på dagtid og bar på kveldstid. Andre steder inkluderer Rich Bar, kjent for sine potetmosretter, og Café Sulten ved Quality Hotel, som tilbyr en familievennlig meny i tilknytning til Superland og Badeland.

STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport, datert 25.03.2026:

Overflater:

Gulv: Fliser på bad og vaskerom. Fliser på toalettrom. Øvrige gulvflater ikke spesifisert i rapporten.

Vegger: Fliser på bad og vaskerom. Fliser mellom over- og underskap på kjøkken. Hvitmalte karmen innvendig.

Himling: Ikke spesifisert i rapporten.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2005. Fliser på veggen mellom over- og underskapene. Avtrekksvifte over komfyr/platetopp. Varmtvannstank fra 2005 plassert i kjøkkeninnredningen. Stoppekran i benkeskap ved kjøkkeninngangen. Innvendige vannledninger av kobber. Innvendige avløpsrør i plast. Avtrekksviften har passert mer enn halvparten av normal levetid.

Bad:

Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme. Dusjnische med skyvedører. El-styrt avtrekk med tilluft. Rommet er fra 2006. Badet har et oppgraderingsbehov.

Vaskerom:

Fliser på vegger og gulv. Gulvvarme. Baderomsinnredning. Gulvklosett. Uttak for vaskemaskin. Naturlig ventilasjon via luke i vegg. Rommet er fra 2006. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Toalettrom:

Gulvklosett. Servant. Fliser på gulv. Gulvvarme. Rommet har ingen ventilering.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for informasjon om vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik og tiltak på de ulike bygningsdelene.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte utvendig er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.03.2026:

Bygning generelt:

Bygget er oppført i tre over ringmur og pilarer, og har én etasje. Ytterveggene har stående og noe liggende kledning. Veggens bærekonstruksjon er lukket. Deler av kledningen ligger tett mot terrasse og terrenget, og det er ikke montert musebånd.

Taktekking:

Taket er kun observert fra bakkenivå. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen (takpapp fra 2006). Når taktekking og undertak blir gamle, øker risikoen for lekkasjer som kan gi kostbare følgeskader. Det bør foretas jevnlig kontroll av takpappen. (Tilstandsgrad 2)

Vinduer:

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass fra 2006. Det er kun gjort kontroll på enkelte vinduer. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.

Dører:

Malt ytterdør med glassfelt. Ytterdøren har bruksslitasje, og karmene er værslitte utvendig med sprekker i trevirket.

Terrassedør:

Heveskyvedør med tolags glass.

Balkonger / Terrasser:

Terrassen er utført i trekonstruksjon med rekkverk i tre, fundamentert på pilarer og søyler. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen, med råteskader i gulvbord. Terrassebord med råteskader bør byttes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskaade, og det kan ikke utelukkes at det finnes underliggende råteskader. Deler av terrassen som ligger mer enn 50 cm over bakkenivå mangler rekkverk. (Tilstandsgrad 3)

Krypkjeller, grunnmur og drenering:

Bygget står på ringmur og pilarer, med krypkjeller med jord/leire og noe fjell. Det er påvist synlig innsig av vann til grunnen i krypkjelleren. Drenering/tettesjikt har funksjonssvikt med svært begrenset effekt, og det er tilsig av vann til krypkjelleren. Vanninntrengning kan føre til forhøyet luftfuktighet og fuktskader i konstruksjonene, med risiko for råte, mugg og skader på byggets bærekonstruksjoner. Det anbefales å utbedre dreneringen, hindre tilsig av vann, sørge for god utlufting samt gjennomføre regelmessig kontroll av krypkjelleren. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av eventuelle skjulte skader. (Tilstandsgrad 3)

Terrengforhold:

Tomten har kupert terreng med plen, hekk og beplantning. Det er påvist dårlig fall/flatt terreng inn mot grunnmur, med mulighet for større vannansamlinger og økt vannpress mot krypkjelleren. Om mulig bør det gjøres terrengjusteringer. (Tilstandsgrad 2)

Tekniske installasjoner er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 25.03.2026:

Vannledninger:

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige vannledninger ligger i en lukket konstruksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på de utvendige vannledningene. (Tilstandsgrad 2)

Avløpsrør:

Synlig del av innvendige avløpsrør er i plast. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Utvendige avløpsrør ligger i en lukket konstruksjon. Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på de utvendige avløpsrørene. (Tilstandsgrad 2)

Ventilasjon:

Boligen har naturlig avtrekk og ventiler i vegger. Badet har elektrisk styrt avtrekk med tilluft, og kjøkkenet har avtrekksvifte over komfyr/platetopp. Vaskerommet har naturlig ventilasjon via luke i vegg. Toalettrommet har ingen ventilering; NS 3600 krever mekanisk avtrekk, og det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å unngå dårlig luft og kondensproblemer. (Tilstandsgrad 3 for toalettrom)

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken fra 2005 er plassert i kjøkkeninnredning. Det er ikke tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra tanken. Varmtvannstanken har tilkobling med stikkontakt.

Varmer:

Det er gulvvarme i vindfang/gang, bad/dusj, toalettrom og vaskerom.

Elektrisk anlegg:

Det elektriske anlegget har automatsikringer og 9 kurser. Årstall for installasjon eller totalrehabilitering er ukjent. Kursfortegnelse mangler. Det anbefales en utvidet el-kontroll.

Viktig! Se vedlagt tilstandsrapport for fullstendig vurdering av tilstandsgrad (TG1, TG2 og TG3), avvik, tiltak og kostnadsestimater på de ulike bygningsdelene.

BESKRIVELSE

Fritidsbolig

INNHold

Fritidsboligen er over ett plan og består av følgende rom:

Vindfang, stue/kjøkken, to soverom, toalettrom, vaskerom og bad.

Annekset inneholder soverom og toalettrom.

Fritidsboligen har en terrasse på 46 m². Det er også skapboder montert på hytteveggen.

VEI, VANN, AVLØP

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. I tillegg finnes det en privat brønn på eiendommen. Adkomst skjer via vei frem til eiendommen. Stikkledninger fra eiendommen og ut til det offentlige nettet er normalt private og vedlikeholdes for eiers regning.

PARKERING

Parkering på eiendommen, opparbeidet gårds plass.

OVERTAKELSE

Etter nærmere avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring, selgers egenerklærings skjema følger som vedlegg til salgsoppgaven.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er uregulert. I kommuneplanen for Sarpsborg er deler av eiendommen avsatt til spredt bolig- og fritidsbebyggelse samt byggeområde. Eiendommen ligger nær sjøen, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med eventuelle restriksjoner for tiltak, herunder forhold knyttet til strandsonen/100-metersbeltet langs sjø. Oppdaterte reguleringsopplysninger innhentes fra Sarpsborg kommune.

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmeglere er underlagt lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering (hvitvaskingsloven). Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersferringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

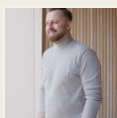
Salg etter avhendingsloven dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen «som den er».

Salgsvilkår/AS IS: Eiendommen selges i den forfatning den er under visning. Salget følger Avhendingsloven § 3-9: "Endå eignedomen er selt "som han er" eller med liknande allment atterhald, har eignedomen likevel mangel der dette følger av §§ 3-7 eller 3-8. Eignedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøparen hadde grunn til å rekne med ut i frå kjøpesummen og tilhøva ellers." Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. Kapittel 3, enn det som følger direkte av § 3-9. Dette reduserer selgers ansvar etter avhendingsloven og vil være en del av kontraktsvilkårene. Opplysninger om innvendige arealstørrelser i salgsoppgaven er hentet fra takst på eiendommen. Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Informasjonen ovenfor om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Ved spørsmål, kontakt megler for mer informasjon. I alle tilfeller forutsettes det, med mindre annet er avtalt, at hjemmel overføres til kjøper ved overtakelse.

ANSVARLIG MEGLER



Tommy Friestad

Gründer / Markedsfører / Eiendomsmegler MNEF / Partner

+47 959 95 320

tommy@boaeiendom.no

v 11.0, 22/06/2026, kl: 06:33

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Pulshaugene 44, 1747 SKJEBERG

 SARPSBORG kommune

 gnr. 1154, bnr. 4, fnr. 16

Markedsverdi

7 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 17.03.2026

Rapportdato: 26.03.2026

Oppdragsnr.: 20247-1825

Eiendomsverdi ref nr: FQ2030

Autorisert foretak: Boligconsult Takst AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Arnstein Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
boligconsult.no@gmail.com
900 34 021



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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

Tomten er pent opparbeidet, og det er nedfelt basseng i hagen. I hht opplysninger fra eier, er hytta gjenbygget i ca 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Hytta fremstår som generelt godt vedlikeholdt, men har også bygningsdeler som bør oppgraderes og utbedres. Det er et annekst på eiendommen, og parkering på egen tomt. Tomten er festet. Det er kort vei til sjøen, og sjøutsikt fra tomten. Det er en bom på veien til eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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. Det er montert nedløp og takrenner i stål. Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene. Nedløpene er ført til grunn, men ukjent hvor disse leder. Ytterveggene har stående kledning, samt noe liggende kledning. Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert. TG gjelder for kledningen. Bygget har takkonstruksjon i tre, og er utført som saltak. Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme. Malt ytterdør med glassfelt. Heveskyvedør med tolags glass. Terrassen er utført i trekonstruksjon. Det er montert rekkverk i tre. Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler. Trappene er utført i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje. Etasjeskille er utført i trekonstruksjon. Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik. Målt i stue, kjøkken og vindfang. Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert. Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må

enkelte mindre skjevheter dog påregnes. Kryp Kjelleren har jord/leire og noe fjell. Det er to luker til krypkjelleren. Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmner. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme. Badet har baderomsinnredning, gulvklosett og uttak for vaskemaskin. Fliser bak innredninger er ikke sjekket. Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene. Fliser bak innredninger er ikke sjekket. Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene. Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader. Rommet har naturlig ventilasjon (luke i vegg). Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i veggene. Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Bad

Eier opplyser at rommet er fra Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme. Rommet har dusjnise. Fliser bak innredninger er ikke sjekket. Overflaten er generelt godt vedlikeholdt i hht alder. Fliser bak innredninger er ikke sjekket. Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene. Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Det er kun dusjnise med skyvedører i rommet. Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft. Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i veggene. Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt i hht alder. Det er fliser på veggene mellom over- underskapene. Hvitevarer blir kommentert, men ikke vurdert av takstingeniøren. Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringsdagen. Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringsdagen. Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Det er montert gulvklosett og servant.

Det er fliser på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret.

Stoppekran i benkeskap i kjøkkeninngangen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg

selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige

og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette

eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.

Stakemulighet via sluk i gulv.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter.

Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg

selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige

og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette

eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.

Varmtvannstanken er plassert i kjøkkeninnredning.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. I elskapet er det: Automatsikringer og 9 kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser.

Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og

stabilitet i masser.

Det er naturlig drenering på terreng.

Det er ringmur og pilarer.

Tomten har kupert terreng.

Det er plenarealer, hekk og beplantning.

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket.

TG er kun basert på alder.

For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon.

Opplysninger er gitt av eier.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radontiltak eller målinger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	7 550 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger av annekset, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.

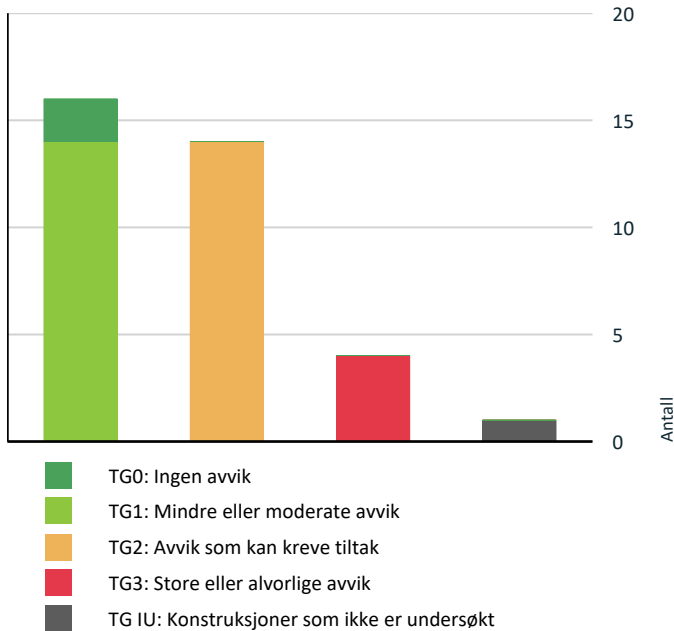
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

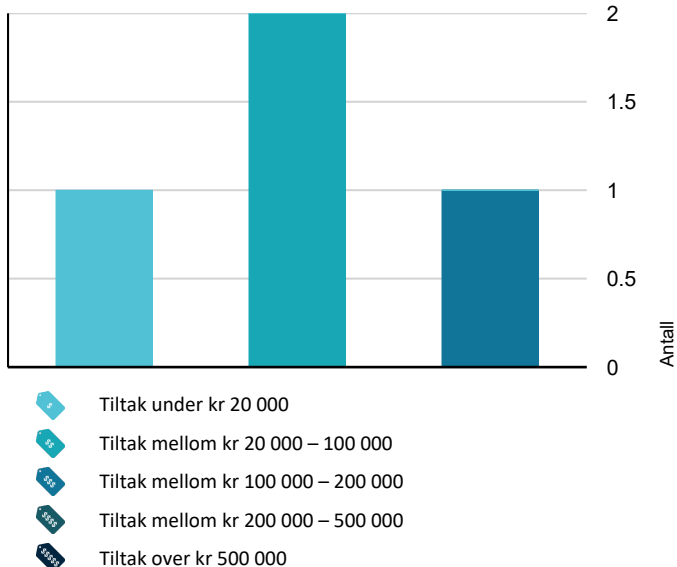
Det foreligger ikke tegninger av hytta, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle årstall som er oppgitt i rapporten er i hht eiers opplysninger.

Rapporten er utarbeidet etter eget skjønn og opplysninger fra eier.

Det kan ikke utelukkes at det kan bli avdekket ytterligere skader ved åpning av konstruksjoner, disse er ikke tatt med i beregningen, og vil komme som tillegg.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Mekaniske installasjoner er ikke funksjonstestet, men i hht eiers opplysninger.

Lukkede konstruksjoner er ikke inspisert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1953

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men har også behov for enkelte oppgraderinger. Se konstruksjoner for nærmere beskrivelse.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takpappen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det bør foretas jevnlig sjekk av takpappen.



! TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er montert nedløp og takrenner i stål.

Det var ikke nedbør på befaringen, og derfor er det vanskelig å se om det kan være lekkasjer i takrenner og nedløpene.

Nedløpene er ført til grunn, men ukjent hvor disse leder.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



! TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har stående kledning, samt noe liggende kledning.

Det er utført en visuell sjekk av kledningen, veggens bærekonstruksjon er lukket, og derfor ikke inspisert.

TG gjelder for kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av kledningen ligger tett mot terrasse og terrenget.

Det er ikke montert musebånd.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Manglende musebånd kan føre til at mus/skadedyr kommer letter inn i konstruksjonen. Kledning som ligger tett mot terreng, kan føre til at det fukt lettere trenger inn i kledningen. Det bør foretas terrengjustering.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygget har takkonstruksjon i tre, og er utført som saltak.

Vurdering av avvik:

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

I hht tidligere salgsoppgave er hele takkonstruksjonen gjenbygget, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på takkonstruksjonen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, noe som kan innebære økt risiko for skjulte feil eller mangler som kan føre til fremtidige skader og økte utbedringskostnader.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene har malte trerammer og to-lags glass. Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt.
Heveskyvedør med tolags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ytterdøren har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsgrad 2 settes med hensyn til punktvis skader på overflatebehandlingen som medfører mindre reparasjoner og vedlikehold i henhold til NS 3600. Slitte overflater kan føre til oppsug av vann, og råteskader.

Tilstandsrapport



⚠ TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er utført i trekonstruksjon.
Det er montert rekkverk i tre.
Terrassen er fundamentert på pilarer og søyler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Der er råteskader i gulvbord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassebord med råteskader bør byttes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for personskaade. Det kan ikke utelukkes at det også finnes underliggende råteskader, spesielt siden deler av terrassen ligger rett på bakken. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte skader, da dette kan medføre økt risiko for ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på terrassen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trappene er utført i trekonstruksjon.



INNSENDIG

⚠ TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflatene er generelt godt vedlikeholdt, og har liten bruksslitasje.

⚠ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskille er utført i trekonstruksjon.

Det er foretatt målinger med laser, og ikke målt større avvik.

Målt i stue, kjøkken og vindfang.

Da etasjeskillet er en lukket konstruksjon, er ikke oppbyggingen kontrollert.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller golv på grunn i boligen.

Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.

Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.



Vann på grunn i krypkjeller

! TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjelleren har jord/leire og noe fjell.

Det er to luker til krypkjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.

Det er innsig av vann til grunn i krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

I en krypkjeller, og spesielt med lav høyde og vann på grunn, kan det ikke utelukkes at det kan være fuktskader i skjulte konstruksjoner. Det anbefales å gjøre en utvidet sjekk.

Det var imidlertid ingen synlige tegn til råteskader i tilstøtende konstruksjoner til krypkjelleren på befaringen, men det bør tas jevnlig sjekk og sørges for god utlufting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige hvite profilerte dører med hvitmalte karmen.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

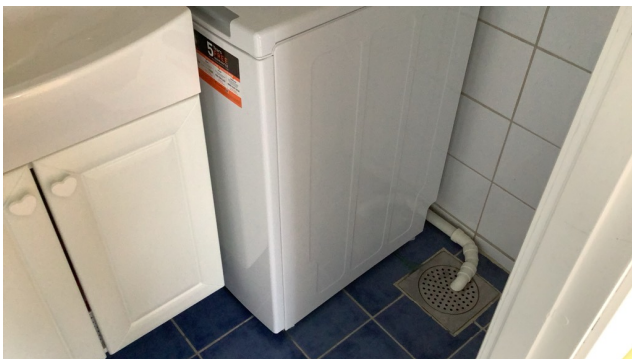
Badet har baderomsinnredning, gulvklosett og uttak for vaskemaskin.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Årstill: 2006 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av normal levetid for fliser er overgått.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflaten er generelt godt vedlikehold, men pga alder kan det ikke utelukkes at det kan forekomme sprekker i fuger.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.

Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Årstill: 2006 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- 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.

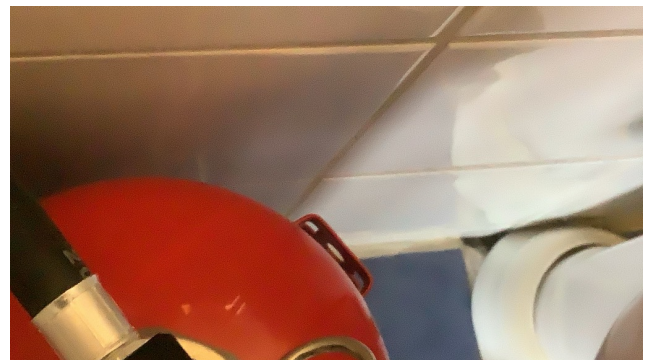
Det er noe riss i fuger ved sluket.

Flisene har mer overgått mer enn halvparten av normalt levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall/høydeforskjell til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Det er ikke fugemasse rundt rør til klosett.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert.
Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstill: 2006 Kilde: Tidligere salgsopp-gaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på membran.

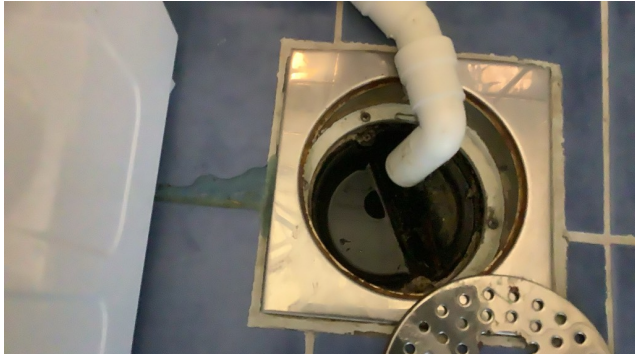
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler. Eldre membran er ikke like elastisk, og kan føre til sprekker spesielt i hjørner og overganger.

Det bør derfor tas jevnlig sjekk av flisfuger og silikolfuger, og bytte disse om det oppstår riss eller sprekker.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TC 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningene på badet er generelt godt vedlikeholdt, og det er ikke observert skader.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TC 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon (luke i vegg).

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Det er kun naturlig avtrekk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Andre tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. El-syrt avtrekk bør monteres.



1. ETASJE > VASKEROM

TC 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull i vegg over svill, og ikke målt unormale fuktverdier i vegg.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.



1. ETASJE > BAD

Generell

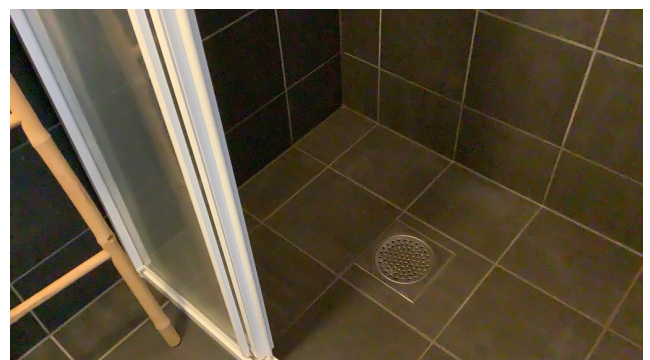
Beskrivelse

Eier opplyser at rommet er fra Det er fliser på veggene og gulvet, samt gulvvarme.

Rommet har dusjnische

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Overflaten er generelt godt vedlikehold i hht alder.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Mer enn halvparten av normal levetid for fliser er overgått.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu i våtsonen kan føre til fuktopptak i foringer, lister og selve vinduet, noe som kan medføre fuktskader og redusert levetid på materialene. Det bør benyttes fuktbestandige materialer i denne sonen, eller vurderes andre tiltak for å beskytte vinduet mot fuktpåvirkning.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser bak innredninger er ikke sjekket.
Det er ikke observert skader på flisene, ei heller fugene.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er sokkel på skyvedørene til dusjnise, ig dette fører til vann utenfor denne ikke vil kunne renne til sluk. Flisene har mer overgått mer enn halvparten av normalt levetid.

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.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall/høydeforskjell til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membranen er en lukket konstruksjon, og er derfor ikke inspisert. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

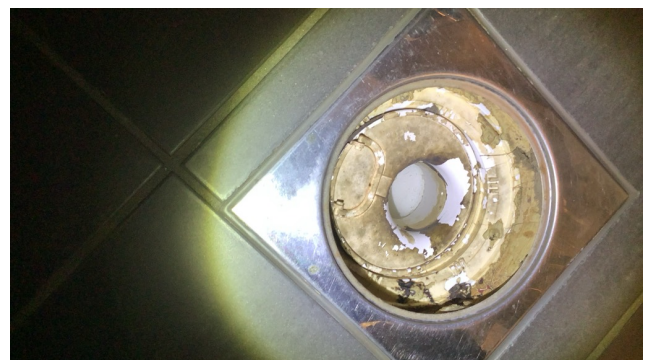
Det er ikke synlig membran i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Udokumentert membran er en risikofaktor vedr utførelsen, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være skjulte feil eller mangler. Eldre membran er ikke like elastisk, og kan føre til sprekker spesielt i hjørner og overganger.

Det bør derfor tas jevnlig sjekk av flisfuger og silikonfuger, og bytte disse om det oppstår riss eller sprekker.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er kun dusjnise med skyvedører i rommet.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er montert el-styrt avtrekk med tilluft.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret 73 mm hull bak dusjhjørnet, og ikke målt unormale fuktverdier i veggen.

Det er kun foretatt en stikk-kontroll på hulltakingen, og det kan ikke garanteres at det kan være fukt andre steder.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredningen er generelt godt vedlikeholdt i hht alder.

Det er fliser på veggen mellom over- underskapene.

Hvitevarer blir kommentert, men ikke vurdert av takstingeniøren.

Det ble brukt fuktoverflateindikator ved kjøleskap, oppvaskmaskin og andre vanninstallasjoner. Ingen symptomer på fukt ble indikert på befaringdagen.

Avrenning er undersøkt ved åpen vannkran og vannmengde, samt trykk er vurdert mens kranene er åpne. Ingen symptomer på avvik ble registrert på befaringdagen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er montert avtrekksvifte over komfyr/platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av normal levetid er overgått for viften.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan ikke utelukkes at det kan oppstå feil på en eldre vifte.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Det er montert gulvklosett og servant.

Det er fliser på gulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

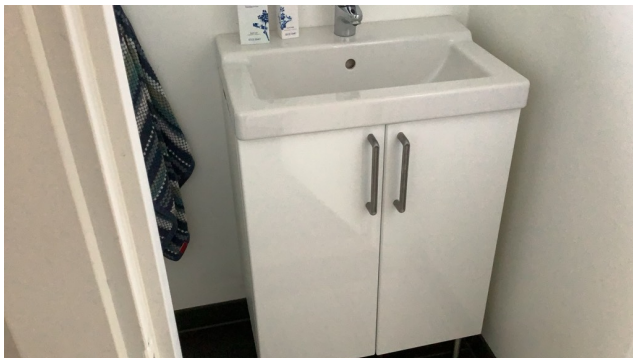
Det er ikke lufteluke i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Manglende avtrekk kan føre til dårlig luft, og kondesproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av innvendige vannledninger er av kobber fra byggeåret. Stoppekran i benkeskap i kjøkkeninngangen. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Rør i skjulte konstruksjoner er ikke inspisert.

TG er kun basert på alder og synlige rør.

Synlig del av innvendige avløpsrør i plast.

Stakemulighet via sluk i gulv.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Fortetting og brudd kan være mulige risikomomenter. Tegn til dette ble ikke påvist på befaringsdagen. Alder er normalt i seg selv et vurderingskriterium hva angår slitasjegrad. Uansett vil plutselige og uforutsette forhold som for eksempel fortetting og brudd være risikomomenter i ethvert anlegg. Her har alder mye å si. Tegn til dette eller lekkasjer ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig avtrekk, og ventiler i vegger.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert i kjøkkeninnredning.

Årstill: 2005

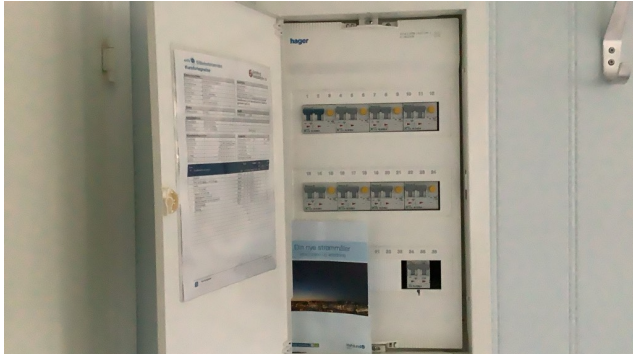
Kilde: Tidligere salgspoppaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederenstår står ikke i et kar, og har kun stikkontakt.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er naturlig drenering på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er tilsig av vann til krypkjelleren, noe som tyder på at dreneringen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vanninntrengning i krypkjeller kan føre til forhøyet luftfuktighet og fuktskader i konstruksjonene. Det anbefales å utbedre dreneringen og iverksette tiltak for å hindre tilsig av vann, for å redusere risikoen for råte, muggdannelse og skader på byggets bærekonstruksjoner. Regelmessig kontroll av krypkjelleren bør også gjennomføres for å oppdage eventuelle nye problemer tidlig. Det bør sørges for god utlufting av krypkjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er ringmur og pilarer.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten har kupert terreng. Det er plenarealer, hekk og beplantning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Deler av terrenget rundt hytta er relativt flatt og kupert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Flatt terreng kan føre til større press på drensløsningen. Om mulig bør det gjøres terrengjusteringer. Fall terreng vil føre til større vannpress på en krypkjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

VA ledninger ligger i en lukket konstruksjon, og er derfor ikke sjekket. TG er kun basert på alder. For å sjekke rørene, må det eventuelt tas en rørinspeksjon. Opplysninger er gitt av eier.

Vurdering av avvik:

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

Når rørene blir eldre bør det foretas en rørinspeksjon.

TG 2 sette da rørene har overgått over halvparten av normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør kan tettes innvendig, og forårsake dårlig avrenning.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon på radontiltak eller målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Deler av terrassen som ligger over 50 cm fra bakkenivå har ikke rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Pga alder kan det ikke utelukkes at det kan bli behov for oppgraderinger.

Beskrivelse

Annekset er kun beskrevet, og ikke tilstandsvurdert.

Det er liggende tømmer på ytterveggene og papp på yttertaket.

Utenfor inngangsdøren er det en støpt platting med takoverbygg.

Innvendig er det en enkel standard.

Det er toalettrom med gulvklosett og servant.

Det er teppe laminat på gulvene og malt panel på veggene og i himlingen.

Annekset er kun beskrevet, og ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2006 Tilbygg I hht tidligere salgsoppgave er hytta tilbygget i 2006.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m²/67 m²

Fritidsbolig: 2 Soverom, Vindfang, Stue/kjøkken, Toalettrom, Vaskerom, Bad

Andre bygg: Anneks

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 400 000

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 7 300 000

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 uten fradrag

7 550 000

Fradrag for festet tomt

-

160 000

Konklusjon markedsverdi

7 400 000

Frادrag 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. 6 128	05.10.2019	Kr. 6 546	Kr. 160 000

Markedsvurdering

Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Revebukta 18 ,1747 SKJEBERG 76 m ² 1990 3 sov	06-06-2022	6 900 000	7 400 000		7 400 000	97 368
2 Pulshaugene 44 ,1747 SKJEBERG 77 m ² 1953 3 sov	18-04-2022	7 000 000	7 400 000		7 400 000	96 104
3 Lilengåsen 80 ,1747 SKJEBERG 75 m ² 2003 3 sov	06-04-2023	6 250 000	7 000 000		7 000 000	93 333
4 Revebukta 85 ,1747 SKJEBERG 84 m ² 1964 2 sov	14-06-2022	5 950 000	5 750 000		5 750 000	68 452
5 Lilengåsen 83 ,1747 SKJEBERG 93 m ² 1880 3 sov	08-02-2018	6 600 000	6 000 000		6 000 000	64 516
6 Lilengåsen 80 ,1747 SKJEBERG 75 m ² 2003 3 sov	27-06-2019	4 600 000	4 500 000		4 500 000	60 000
7 Pulshaugene 29 ,1747 SKJEBERG 68 m ² 1949 3 sov	24-08-2025	4 500 000	4 050 000		4 050 000	59 559
8 Revebukta 62 ,1747 SKJEBERG 74 m ² 2005 2 sov	31-07-2025	4 990 000	4 550 000		4 550 000	58 333

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

Teknisk verdi bygninger

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	140 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	120 000

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 140 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 200 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 320 000

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.	7 300 000
--	------------	------------------

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

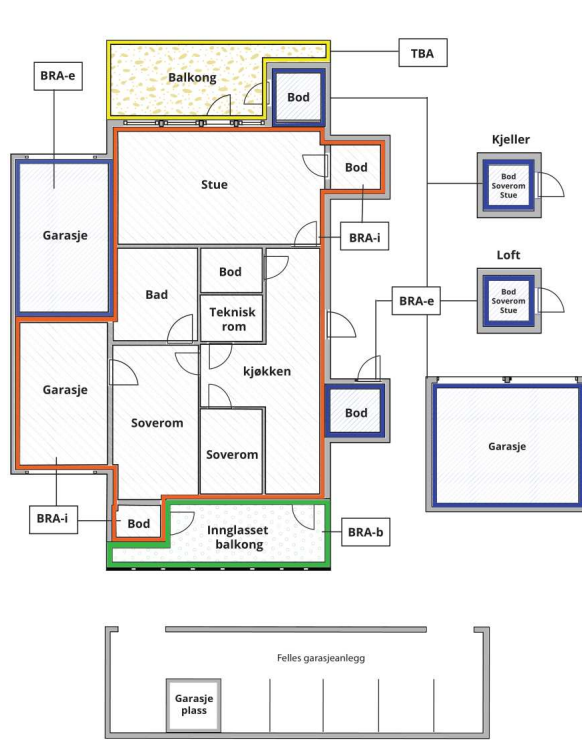
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		12		12	
SUM		12			
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av annekset, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Da det ikke er fremlagt tegninger, er det ikke sjekket om det kan være bebygde arealer som ikke er godkjent eller bruksendret.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67			67	46
SUM	67				46
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, soverom 2, vindfang, stue/kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av hytta, og det er derfor ikke sjekket om arealene er i samsvar med godkjente tegninger. Det anbefales å fremskaffe godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Da det ikke er fremlagt tegninger, er det ikke sjekket om det kan være bebygde arealer som ikke er godkjent eller bruksendret.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2026	Arnstein Mathisen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3105 SARPSBORG	1154	4	16	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering	Utløpsdato	
Pulshaugene 44			05.10.1953			05.10.2003	
Hjemmelshaver							
Persley Jekaterina, Persley Kambiz							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et eldre, og godt etablert område med fritidsbebyggelse.
Det er ca 15 minutters bilkjøring til sentrum av Skjeberg.
Det er kort vei og utsikt til sjøen.

Adkomstvei

Eier opplyser at eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eier opplyser at eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Det er ikke innhentet opplysninger vedr reguleringsformål for eiendommen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet gårdsplass, hage med plen, hekk og beplantning.
Tomten er lettere kupert med flate partier.
I hagen er det et svømmebasseng.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tinglyst veirett.

Svømmebasseng

Bassenget er i glassfiber og har i hht eier en dybde på ca 60 til 170 cm
Det er oppvarmet med varmepumpe.
Det er trekk over bassenget.
Eier opplyser at det er saltvann i bassenget.
Opplysningen er gitt av eier, og bassenget er kun beskrevet, og ikke tilstandsvurdert.

Andre opplysninger

I hht tidligere salgsoppgave er det også boret etter brønnvann, samt en nedgravd glassfibertank som ikke er i bruk, og fullt med vann.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2026	
2	26.03.2026	
3	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

- 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 ren 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.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FQ2030>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Andre bilder



Skapboder ved hyttevegg.



Anneks



Anneks



Anneks



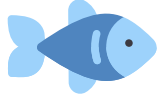
Basseng i hagen

Nabolagsprofil

Pulshaugene 44

Avstand til sjø

98 m



Offentlig transport

✈ Oslo Gardermoen	1 t 40 min	🚗
🚆 Sarpsborg stasjon Linje RE20	18 min 15 km	🚗
🚆 Fredrikstad stasjon Linje RE20, RX20	20 min 15.2 km	🚗
🚆 Brandstorpveien Linje 143	5 min 4.2 km	🚗
🚆 Brandstorp Linje 630	5 min 4.5 km	🚗

Avstand til byer

Sarpsborg	20 min	🚗
Fredrikstad	24 min	🚗
Oslo	1 t 17 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kiwi Sorgenfri Allé	16 min	🚗
🚗 Extra Torp	16 min	🚗

Havner i området

- Sarpsborg Marina
Drivstoff



Aktiviteter

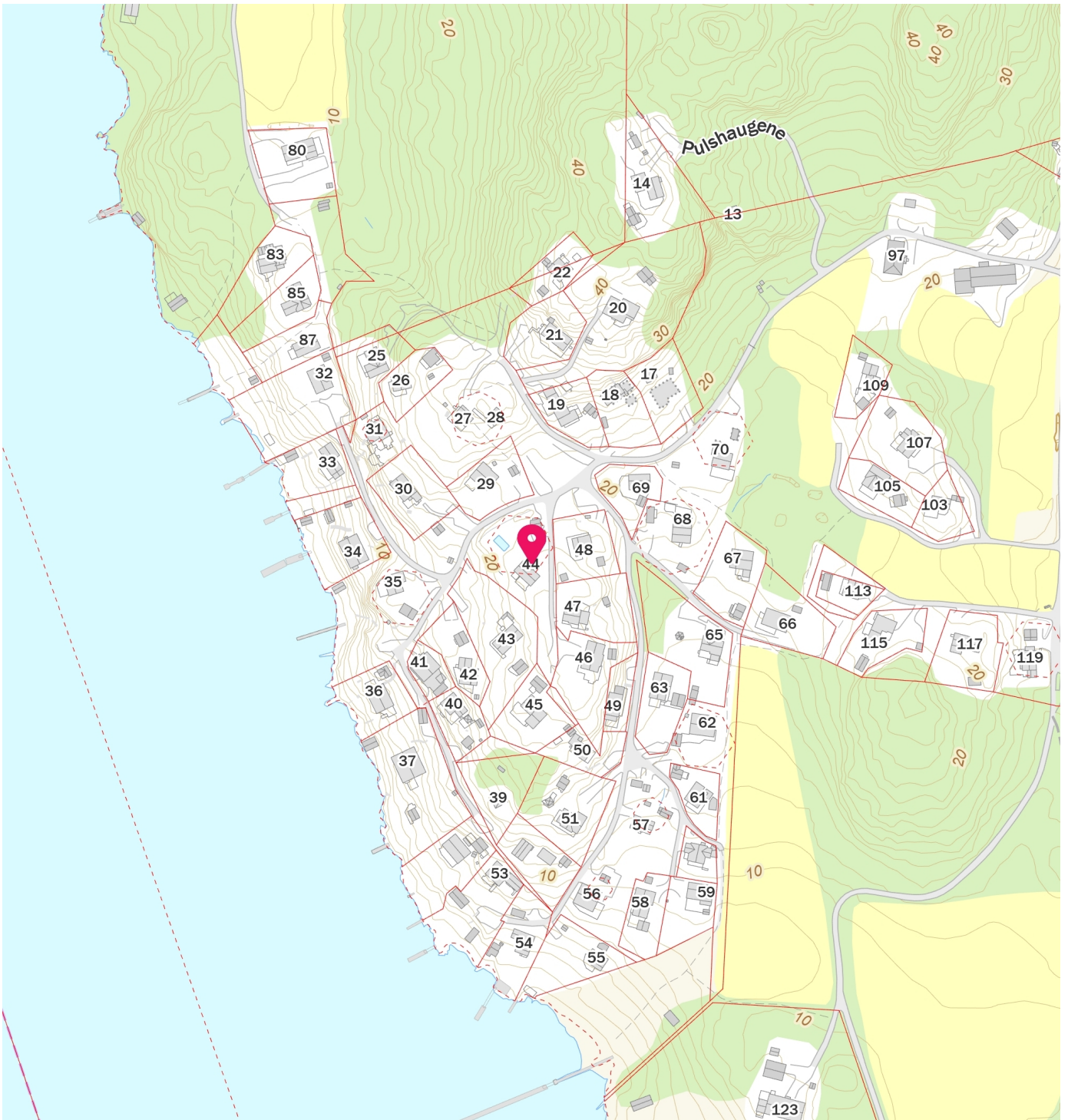
Brandstorp Gård	6 min	🚗
Kjerringholmen	10 min	🚗
Vispen badeplass	9 min	🚗
Marits Rideskole	11 min	🚗
Feriehjemmet badeplass	11 min	🚗
Bukten Kafé	12 min	🚗
Valberg Marina	13 min	🚗
Isi Bar	14 min	🚗

Sport

⚽ Ullerøy idrettsplass Ballspill, fotball	6 min 2.9 km	🚗
⚽ Guslundåsen balløkke Ballspill	5 min 5.1 km	🚗
🏊 Expressgym Sellebakk	15 min	🚗
🏊 SKY Fitness Torp	16 min	🚗

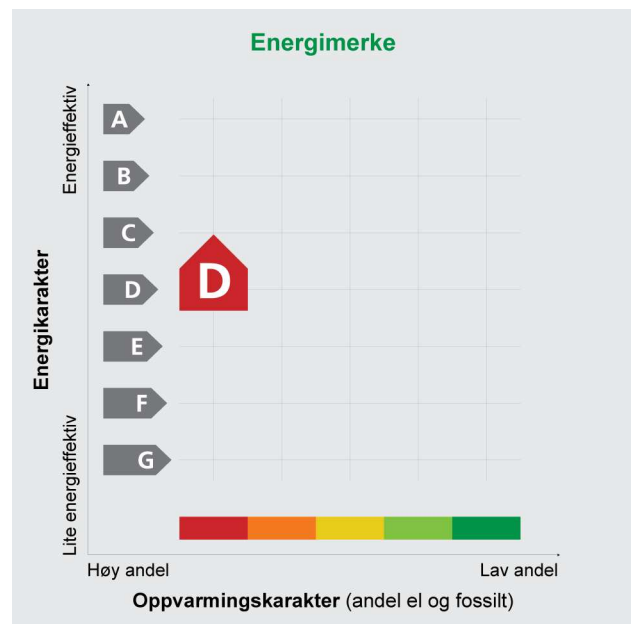
Dagligvare

Rema 1000 Skjeberg PostNord	12 min 10.6 km	🚗
Rema 1000 Årum	12 min	🚗



ENERGIATTEST

Adresse	Pulshaugene 44
Postnr	1747
Sted	Skjeberg
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	1154
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festenr.	16
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1379594
Dato	04.04.2022



Innmeldt av	Per Olav Borgås
-------------	-----------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Annet småhus
Byggeår: 2006
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 64
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Pulshaugene 44
Postnr/Sted: 1747 Skjeberg
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 04.04.2022 15:06:41
Energimerkenummer: A2022-1379594
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Per Olav Borgås

Gnr: 1154
Bnr: 4
Seksjonsnr:
Festenr: 16
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Oslo Vest	Oppdragsnr.	1-26-0074
Adresse	Pulshaugene 44		
Postnr.	1747	Sted	SKJEBERG
Selgers navn	WebHelse AS		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

Nei Ja

Salg ved fullmakt?

Nei Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

3703501

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

4 år

Når kjøpte du eiendommen?

2022

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Initialer selger:
K P

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

- Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

- Nei Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei Ja

Initialer selger:
K P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

- Nei Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- Nei Ja

Beskrivelse:

Boligen står på fjell/ikke isolert krypkjeller hvor vann og fukt dreneres naturlig.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- Nei Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- Nei Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

- Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

Nei Ja

Beskrivelse:

Observerte råtnete terrasseplater i terrassen mot nord. Beskrevet i tilstandsrapporten

Initialer selger:
K P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

34. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

03.06.2026

Signert av

Kambiz Persley