

Tilstandsrapport

📍 Viksøya 12, 1870 ØRJE

📖 MARKER kommune

gnr. 122, bnr. 18

Markedsverdi

3 550 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 58 m², Uthus/anneks 13 m²



Befaringsdato: 10.07.2023

Rapportdato: 07.08.2023

Oppdragsnr.: 13975-1914

Referansenummer: YP4315

Autorisert foretak: Moen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Johan Moen



Gyldig rapport
07.08.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 bygnings sakkyndige 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. Bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndige 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



Are Johan Moen
Uavhengig Takstingeniør
are@moentakst.no
415 58 912

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Hytte med 1 etasje på totalt 58 m². Bygningen ble oppført i 1968 og tilbygget i 1984. Ringmur i lettklinkerblokker samt pillarer. Yttervegger har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, ukjent isoleringsgrad. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, type saltak. Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Alder for taktekkingen er ukjent, men antas i tidligere takst å være fra 1984. Vinduer har rammer og karmen av tre. Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2003, 2007 og 2019. Ellers vinduer med doble glass fra byggeåret.

Hytta fremstår med en normal standard på innredninger og utstyr. Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, type IKEA, og har slette, 1-speils fronter i tre og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Bad med belegg på gulvet og panel på vegger. Innredet med servantinnredning med overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert Cinderella forbrenningstolett.

Hytta fremstår i all hovedsak i en normal stand og forfatning, dog påvist avvik befaringsdagen som vil kreve ytterligere undersøkelser/utbedringer.

Rapporten må leses i sin helhet.

Fritidsbolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasse/veranda på tilsammen ca. 80 m², vendt fra øst til vest, med tilgang fra hytte og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etasje:
Gulv: Teppe og belegg.
Vegger: Panel og MDF-panel.
Himlinger: Panel.

Trapp i tre.
Hytta har lyse, innvendige dører med forskjellig utførelse og alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med belegg på gulvet og panel på vegger. Innredet med servantinnredning med overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert Cinderella forbrenningstolett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, type IKEA, og har slette, 1-speils fronter i tre og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon, oppvaskmaskin samt kjøl- og fryseskap. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon, og er ført ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ventilasjon:
Hytta har naturlig ventilasjon.

Oppvarming:
Vedovn i stue.
Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi (Appstyrt), fra 2020.

Annet:
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller, fra 2020.
Sikringskap med manuelle skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1 742,9 m². Kupert fjelltomt opparbeidet med diverse beplantning. Egen brygge mot vannet. Parkering på felles parkeringsplass, båt fra felles brygge til eiendommen.

Markedsvurdering

| | |
|--------------------------------|-------------------|
| Totalt Bruksareal | 71 m ² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 58 m ² |
| Totalpris | 3 550 000 |

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Fritidsbolig | | | |
|--------------|-----------|-----------|-----------|
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1. etasje | 58 | 58 | 0 |
| Sum | 58 | 58 | 0 |
| Uthus/anneks | | | |
| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
| 1. etasje | 13 | 0 | 13 |
| Sum | 13 | 0 | 13 |

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

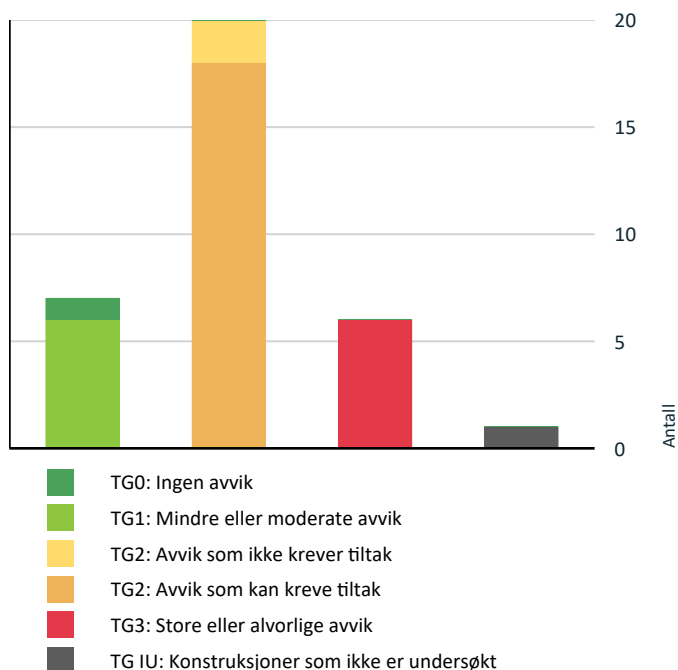
[Gå til side](#)

Uthus/anneks

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Ikke godkjent med innredet rom i uthus.

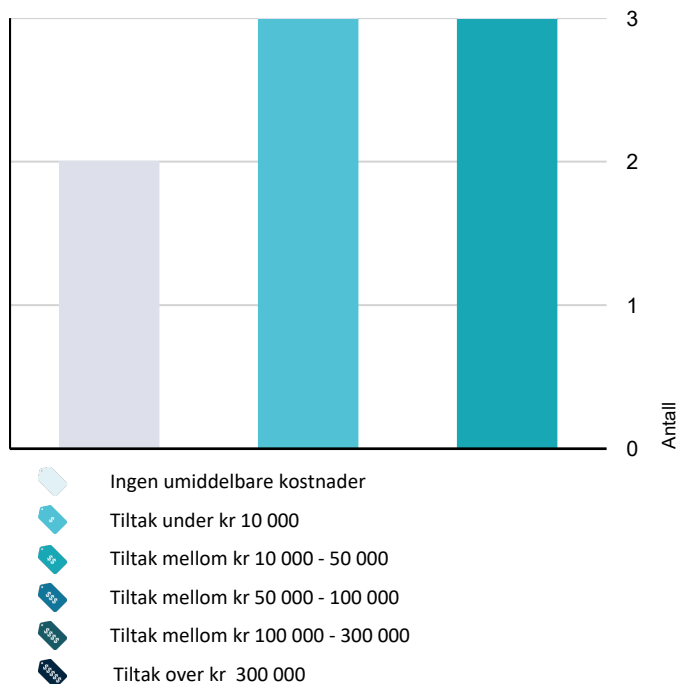
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vindskier

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Påvist råteskader i noen vindskibord.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punktlaser, målt totalt 46 mm i stue/kjøkken.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

- Grunnet plassering av kabinett, er det usikkert om løsning i sluket er utført riktig. Ellers påvist at belegg ikke tetter rundt gjennomføring i gulvet. Eventuelle lekkasjer vil føre til skader i bjelkelag.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

- Ikke godkjent eller byggemeldt avløpsordning i hytta. Ikke godkjent med innlagt vann eller utslipp av gråvann pr. i dag.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekingen er oppbrukt, bærer også preg av elde, påvist generelt med avflassing på takplater.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Beslag bærer generelt preg av elde og slitasje, påvist avflassing. Ellers påviste punktvis lekkasjer.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal dreneres ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggen samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.

- Det ble foretatt stikktakinger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, ikke påvist råte, dog påvist dels værslitt trevirke.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Erfaringsmessig, har denne type konstruksjon begrenset eller ingen lufting ned mot ender av loft. Kondensering samt mugg/svertesopp må påregnes i undertaket.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

- Påvist manglende beslag i underkant av enkelte vinduer. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i veggen.

- Vinduer med doble glass er noe værslitt og står ovenfor vedlikehold, ellers ser det ut til at vinduer opprettholder sin tiltenkte funksjon.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Innvendig > Kryp Kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren. Kryp Kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

- Lav krypehøyde i store deler av krypkjeller, deler er derfor ikke inspisert. Kryp Kjeller i tilbygget del har ingen adkomst og er derfor ikke inspisert. Påvist fjell i dagen i krypkjeller, med naturlig tilsig av vann. Vil være vanskelig å få drenert dette bort fra tomta.

- Ellers ble det påvist nøktern standard på flere understøtter i krypkjeller. Provisorisk trevirke.

- Påvist spor av mus/skadedyr i krypkjeller.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at noen dører subber i karm/terskel.



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

- Panel i våte soner. Stikkontakt på veggen i våtsonen, ukjent IP-grad



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

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

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

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

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Begrenset med tilluft i underkant av dør til badet. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

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

Sikringsskap med manuelle skrusikringer.

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

Det er avvik:

- Ingen synlig drenering rundt hytta. Det ble påvist tilsig av vann til krypkjelleren som følge av tilsig langs fjell.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Påvist dels sprekker i pillarer og ringmur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskaader øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekk/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

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

Det er avvik:

- Fjell rundt hytta har stedvis fall mot bygningen.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

! Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

- Påvist skade på benkeplaten, utover normal slitasjegrad, ellers påvist dels ujusterte fronter. Kjøkkenet fremstår dog som funksjonelt.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1968

Tilbygg / modernisering

1984 Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål-/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå.

- Alder for taktekingen er ukjent, men antas i tidligere takst å være fra 1984.



Vurdering av avvik:

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på taktekingen er oppbrukt, bærer også preg av elde, påvist generelt med avflassing på takplater.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål. Pipe er helbeslått med blikk over taket.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Beslag bærer generelt preg av elde og slitasje, påvist avflassing. Ellers påviste punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, ukjent isoleringsgrad. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
 - Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Ikke tilstrekkelig med lufting mellom kledning og yttervegg. God lufting er viktig og skal drenere ned og lede ut vann som trenger gjennom regnskjermer, slippe ut eventuell fuktighet fra indre deler av veggens samt gi mulighet for at fuktighet kan tørke ut fra baksiden av regnskjermer.
- Det ble foretatt stikktagninger etter råte/dårlig kledning ved hjelp av en syl, ikke påvist råte, dog påvist dels værslitt trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vedrørende lufting, kan konstruksjonen fungere med dette avviket, det må dog gjøres utbedringer om avviket skal lukkes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved bytting av kledning, bør konstruksjon/lufting bygges opp riktig.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjon i tre, type saltak.
Det er ikke noen form for tilgang til loftet, tilgang bør etableres.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
 - Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Erfaringsmessig, har denne type konstruksjon begrenset eller ingen lufting ned mot ender av loft. Kondensering samt mugg/svertesopp må påregnes i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vindskier

TG 3

Vindskier.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist råteskader i noen vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vindskibord med råtedskader må byttes om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Vinduer

TG 2

Vinduer har rammer og karmen av tre.
Vindusglass har 2-lags isoler-/energiglass fra 2003, 2007 og 2019.
Ellers vinduer med doble glass fra byggeåret.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
 - Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Påvist manglende beslag i underkant av enkelte vinduer. Vannbrettbeslag og tetting rundt, og særlig under vinduet, må utføres regntett for å unngå lekkasjer og fuktskader i vegg.
- Vinduer med doble glass er noe værslitt og står ovenfor vedlikehold, ellers ser det ut til at vinduer opprettholder sin tiltenkte funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Terrassedører med isolerglass fra 2007 og 1988.

- Dører fremstår i en normal stand og forfatning, og ser ut til å opprettholde sin tiltenkte funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse/veranda på tilsammen ca. 80 m², vendt fra øst til vest, med tilgang fra hytte og hage. Av materialer er det benyttet trykkimpregnerte gulvbord, og det er brukt malt trevirke på rekkverket.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Rekkverkshøyde målt til under 1 meter, som er dagens krav til rekkverk. Rekkverket er dog iht. krav ved oppføringstidspunktet.

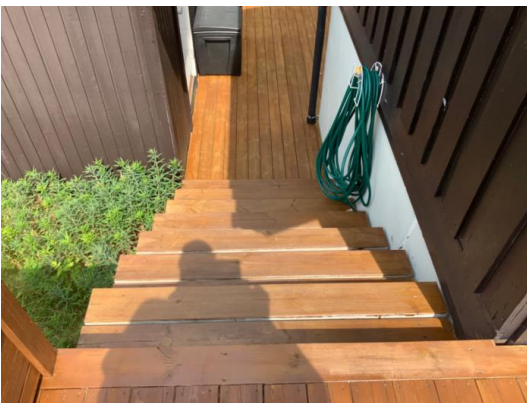
Konsekvens/tiltak

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

Utvendige trapper

TG 3

Utvendige trapper i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Balkonger, terrasser, trapper, ramper o.l. med høydeforskjell på 0,5 m eller mer til terreng eller underliggende plan, skal sikres med rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

1. etasje:

Gulv: Teppe og belegg.

Vegger: Panel og MDF-panel.

Himlinger: Panel.

- Overflater fremstår med en normal slitasjegrad og er i en stand man burde forvente. Ikke påvist vesentlige avvik.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble foretatt kontroll på planhetsavvik ved hjelp av en punkt laser, målt totalt 46 mm i stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Tilstandsrapport

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
 - Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale
 - Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
 - Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
- Lav krypehøyde i store deler av krypkjeller, deler er derfor ikke inspisert. Krypkjeller i tilbygget del har ingen adkomst og er derfor ikke inspisert. Påvist fjell i dagen i krypkjeller, med naturlig tilsig av vann. Vil være vanskelig å få drenert dette bort fra tomte.
- Ellers ble det påvist nøktern standard på flere understøtter i krypkjeller. Provisorisk trevirke.
- Påvist spor av mus/skadedyr i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innvendige trapper

TG 3

Trapp i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Ikke håndlist på begge sider av trapp. Trapp tilfredsstillende ikke dagens krav til trapp. § 12-16 i Byggeteknisk forskrift sier "Trapp skal være lett og sikker å gå i. Trapp skal ha sikker avgrensning og ha håndlist på begge sider".

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Hytta har lyse, innvendige dører med forskjellig utførelse og alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Ved funksjonstesting av dører, ble det påvist at noen dører subber i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke behov for utbedring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med belegg på gulvet og panel på vegger. Innredet med servanttinnredning med overhengende speilskap. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har dører i glass, dusjarmaturet er håndholdt. Videre er det montert Cinderella forbrenningstoalett. Panelovn på veggen varmer opp rommet. Badet ventileres naturlig via ventil i veggen.

Alder: Ukjent.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Panel i våte soner. Stikkontakt på veggen i våtsonen, ukjent IP-grad

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tilstand forutsetter bruk av tett dusjkabinett.

Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt, dog etablert høy terskel mot tilstøtende rom.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Grunnet plassering av kabinett, er det usikkert om løsning i sluket er utført riktig. Ellers påvist at belegg ikke tetter rundt gjennomføring i gulvet. Eventuelle lekkasjer vil føre til skader i bjelkelag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tettesjiktet må byttes/utbedres om avviket skal lukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Våtrommet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Begrenset med tilluft til badet, ikke flat terskel. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt, da det dusjes i tett dusjkabinett og det er åpne rørføringer på veggen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken med åpen løsning mot stue, hvor det er plass til spisegruppe. Innredningen er fra 2007, type IKEA, og har slette, 1-speils fronter i tre og benkeplater i tre. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som komfyr, induksjon, oppvaskmaskin samt kjøll- og fryseskap. Kjøkkenvasken er nedsenket i benkeplaten. Kjøkkenventilatoren er plassert over plass til komfyr og induksjon, og er ført ut i det fri.



Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Påvist skade på benkeplaten, utover normal slitasjegrad, ellers påvist dels ujusterte fronter. Kjøkkenet fremstår dog som funksjonelt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber, alder er ukjent, trolig fra 1984.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Levetid vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast, trolig fra 1984.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjon

TG 2

Hytta har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Begrenset med tilluft i underkant av dør til badet. Anbefalt luftespalte er 1 cm over 0,8 meter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bedre tilluft til badet bør etableres.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Luft/luft varmepumpe, type Mitsubishi (App-styrt), fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter, plassert i krypkjeller, fra 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
 - Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Dette var ikke et krav ved oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 2

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

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

Sikringsskap med manuelle skrusikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
1984
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
6. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

- Foreligger ikke dokumentasjon på arbeider utført på det elektriske anlegget, takstmannen anbefaler derfor at det utføres en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

TG 0

Røykvarsler: Ja.

Brannslukker: Ja.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering

TG 2

Ingen drenering synlig drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ingen synlig drenering rundt hytta. Det ble påvist tilsig av vann til krypkjelleren som følge av tilsig langs fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tilsig til krypkjelleren er ansett som naturlig tilsig langs fjell og vil være vanskelig å lede bort fra hytta, dog bør det ses på muligheter som gjør fuktbelastningen mindre.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Hytta har ringmur i lettklinkerblokker samt pillarer.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Påvist dels sprekker i pillarer og ringmur. Når det oppstår sprekker i puss/mur vil vannbelastningen og faren for frostskafer øke. Skrå sprekker/riss er et symptom på setninger. Horisontal sprekke/riss i grunnmur skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Anbefaler å følge med på videre utvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Lokal utbedring må utføres for å lukke avviket. Dog anbefalt å følge med på videre utvikling.

Terrengforhold

TG 2

Kupert fjelltomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Fjell rundt hytta har stedvis fall mot bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Bør legges drenerør om mulig, for å lede terrengvann bort fra hytta.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 3

Det er ikke innlagt avløp og utvendige vannledninger er av plast (PEL), pumpe fra Stora Le og inn til hytta. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Ikke godkjent eller byggemeldt avløpsordning i hytta. Ikke godkjent med innlagt vann eller utslipp av gråvann pr. i dag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det må etableres godkjent avløpsordning for å lukke avviket (gråvannsanlegg). Anbefalt å gjennomgå ny reguleringsplan vedrørende mulighet for tilkobling av trykkavløp.

Kostnadsestimert: 10 000 - 50 000

Bygninger på eiendommen

Uthus/anneks



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittliggende uthus på ca. 13 m². Trebjelkelag. Yttervegger av bindingsverk, utvendig kledd med trekledning. Takkonstruksjonen er av tre, type saltak, tekket med takplater.

Innredet rom med vinyl på gulvet og MDF-panel på vegger (ikke godkjent rom for varig opphold/soverom).

- Ikke vurdert tilstand.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

58 m²/58 m²

Fritidsbolig: Bad, 2 Soverom, Gang, Stue/kjøkken

Andre bygg: Uthus/anneks

Bruksareal andre bygg: 13 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 550 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 550 000

Konklusjon markedsverdi

3 550 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESBJ. | TOTALPRIS | M ² PRIS |
|---|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------------|
| 1 Viksøya 1 ,1870 ØRJE 76 m ² 1983 3 sov | | 4 200 000 | 0 | 0 | 0 | 55 263 |
| 2 Viksøya 7 ,1870 ØRJE 64 m ² 1978 3 sov | | 3 490 000 | 0 | 0 | 0 | 54 531 |
| 3 Spjutnesveien 83 ,1870 ØRJE 47 m ² 1971 2 sov | 30-05-2023 | 1 990 000 | 2 420 000 | 0 | 2 420 000 | 51 489 |
| 4 Viksøya 16 ,1870 ØRJE 79 m ² 1979 4 sov | 18-06-2019 | 2 990 000 | 2 750 000 | 0 | 2 750 000 | 34 810 |
| 5 Sveltaroa 46 ,1870 ØRJE 106 m ² 1974 2 sov | | 2 890 000 | 0 | 0 | 0 | 27 264 |
| 6 Vikenveien 357 ,1870 ØRJE 77 m ² 2000 4 sov | 28-08-2022 | 2 190 000 | 1 990 000 | 0 | 1 990 000 | 25 844 |

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

Fritidsbolig

| | | |
|--|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 2 650 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - 900 000 |
| Sum teknisk verdi - Fritidsbolig | Kr. | 1 750 000 |

Uthus/anneks

| | | |
|--|------------|---------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 90 000 |
| Sum teknisk verdi - Uthus/anneks | Kr. | 90 000 |

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------|
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 1 840 000 |
|------------------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi

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

| | | |
|-------------------|-----|-----------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 1 500 000 |
|-------------------|-----|-----------|

| | | |
|----------------------------|------------|------------------|
| Beregnet tomteverdi | Kr. | 1 500 000 |
|----------------------------|------------|------------------|

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

| | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) | Kr. | 3 350 000 |
|--|------------|------------------|

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|-----------|----------|---|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| 1. etasje | 58 | 58 | 0 | Bad , Soverom , Gang , Stue/kjøkken , Soverom 2 | |
| Sum | 58 | 58 | 0 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Montert vinduer i stue i 2019, ikke fremvist faktura.
- Montert varmepumpe i 2020, ikke fremvist faktura.
- Montert varmtvannstank i 2020, ikke fremvist faktura.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: - Brygge er ikke byggemeldt eller godkjent i Marker kommune.

Uthus/anneks

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|-------------------------------|----------|-----------|---------------------|-----------------------|
| | Totalt | P-ROM | S-ROM | Primærareal (P-ROM) | |
| 1. etasje | 13 | 0 | 13 | | Bod , Anneks |
| Sum | 13 | 0 | 13 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: - Ikke godkjent med innredet rom i uthus.

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|--------------------|---------------|
| 10.7.2023 | Are Johan Moen | Takstingeniør |
| | Lene Glørud Holmen | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 3013 MARKER | 122 | 18 | | 0 | 1742.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Viksøya 12

Hjemmelshaver

Holmen Lene Glørud, Holmen Sven Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hytta har en fin beliggenhet og utsikt ut mot Stora Le. Eiendommen ligger i Marker kommune. Det er ca. 15 minutter med bil fra eiendommen til Ørje sentrum, her finnes bank, lege, tannlege, butikker, restauranter og gallerier. Området byr på friluftaktiviteter både på land og på vann. Området er tilknyttet Dalsland kanal.

Adkomstvei

Gruset, privat bomvei frem til parkeringsplass. Båt ut til hytta.

Tilknytning vann

Ikke godkjent med innlagt vann pr. i dag. Info fra Marker kommune. Marker kommune har fått info om at det er innlagt vann og forbrenningstoalett på fritidseiendommen. Hytter med innlagt vann vil få fremtidig krav om oppgradering av avløpsanlegg i tråd med gjeldende forskrift. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, borehull, cisterneanlegg eller lignende som gjennom ledning eller slange er ført innendørs.

Tilknytning avløp

Ikke godkjent med utslipp av gråvann pr. i dag.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 742,9 m².

Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|----------|------|
| 500 000 | 2021 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|------------------|------|---|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | 0 | Nei |
| Megler | | Kommunale opplysninger vedrørende boligen, tilsendt fra megler. | Innhentet | 0 | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/YP4315>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon