





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Gjølertangen 47, 1692 NEDGÅRDEN
 HVALER kommune
 gnr. 31, bnr. 1, fnr. 6

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 57 m²



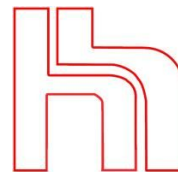
Befaringsdato: 15.03.2024

Rapportdato: 26.03.2024

Oppdragsnr.: 10596-1054

Referansenummer: NE6300

Autorisert foretak: Henrik Hals



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Henrik Hals

Rapportansvarlig

Henrik Hals

henrik.hals@takstteam.no

958 08 570



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.

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



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.

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

Boligen er generelt oppført i kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunkt (ene). Dagens krav til isolering og tetthet er strengere enn da bygget ble oppført.

Det er utført utbedring av taktekke og utskiftning av vinduer og tre dører.

Bad er av enkel standard og er ikke bygget som et moderne våtrom.

Vanntilførsel i fra sistene under bygget, denne skaper et fuktig miljø som gir utslag i bjelkelaget.

Noe utvendig maleriarbeider gjenstod på befaringsdagen, dette bør ferdigstilles.

Det må påregnes en full oppgradering av bad, løsning for vann og el-anlegget.

Fritidsbolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av takpapp og taket er besiktiget fra tak, undertak av trepanel.

Eier opplyser taket ble lagt om i 2021 med ny takpapp.

Renner, nedløp og beslag av stål.

Støpte betong med sparestein, isolert med treullsemetplater iflg.eier.

Utvendig forblendet med naturstein og dels med liggende trepanel.

Tresperrer i tre med saltakløsning.

PVC vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har PVC hovedytterdør, terrassedør og bod dør.

Betongterrasse

Betongtrapp fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med laminat og malt tregulv.

Vegger med malte plater, malt trepanel og naturstein.

Himling med malt trepanel, lasert trepanel og finerplater.

Flere av overflatene er pusset opp i 2020/21 iflg.eier.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Ingen synlig pipe over tak, det er registrert befaring av pipe 01.06.2023.

Etablering/utbedring av pipe må påregnes.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke bygget som et våtrom.

Fliser på gulv og lasert trepanel på vegger.

Dusjområdet har fliser med sluk i gulv og fliser på vegger.

Elektrisk do, servant med ettgreps blandebatteri over møbel, speil med lys, dusjnise og naturlig ventilering. Ingen strøm er tilkoblet badet.

Merk det ikke er utslippstillatelse for avløp på eiendommen.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

Rommet er ikke bygget som et våtrom, plast mellom stender og veggplate i dusjsone.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet med slette fronter, ettgreps blandebatteri i stålkum, benkeplate av tre, oppvaskmaskin undet benk, integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser.

Det er kjøkkenventilator med utkast

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er av kobberør og vannpumpe. Det er avløpsrør av plast.

Bygningen har naturlig ventilasjon via vindu eller dør.

Det forutsettes sommerbruk av fritidsboligen.

Varmtvannstanken er plassert i kjeller.

Det er montert sikringsskap med skru-

hovedsikringer og automatsikringer i 1.etg.

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.

Det er montert røykvarslere og utplassert

brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er byggegrunn av fjell.
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Naturtomt.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m ²
Totalpris	8 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

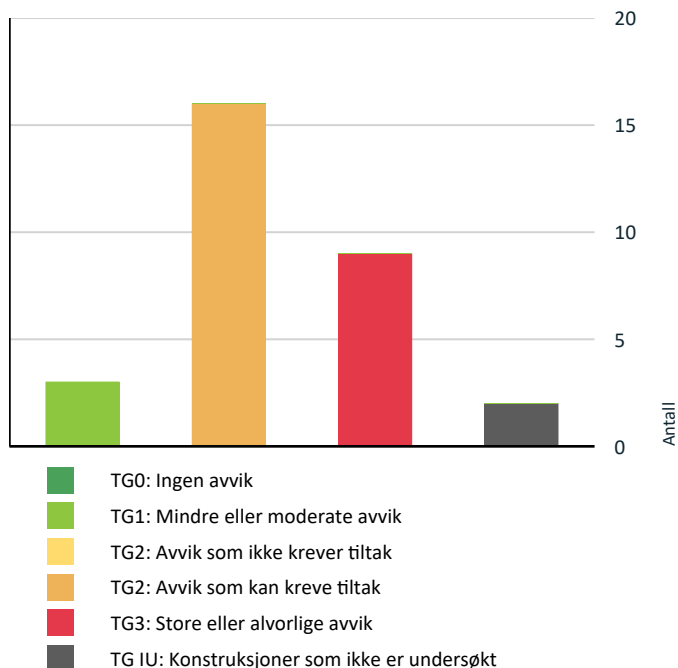
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

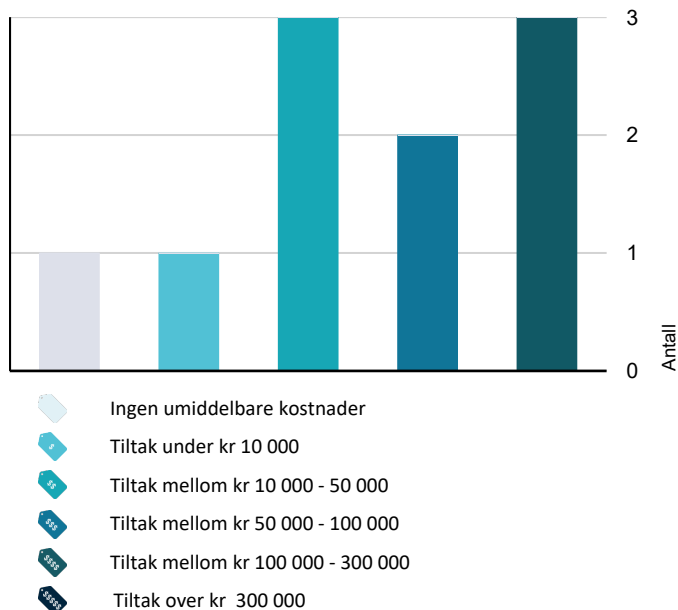
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

MC%WME Display Indikasjon Indikatorskala

<7.8 ---.- Ingen Ingen Ingen

>7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) Grønn

>17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) Gul

>20 MC%WME verdi WET (VÅT) Rød

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om

materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper - 2	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1951

Kommentar
Opplyst ved befaring.

Anvendelse
Egetbruk

Standard
Enkel standard

Vedlikehold
Behov for vedlikehold og modernisering

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taktekkingen er av takpapp og taket er besiktiget fra tak, undertak av trepanel.

Eier opplyser taket ble lagt om i 2021 med ny takpapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Fuktskjolder med utslag på nivå gul ble registrert på befaringsdagen. Flere områder med svertesopp og misfarging.

Takpapp er lagt over eldre papp og ligger noe ujevnt, lokale hullrom i skjøter.

Fuge rundt rørgjennomføring anses som midlertidig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Gjenværende taktekke under takpapp vil kunne begrense takpappen forventet levetid.

For høy fukt over tid har en negativ innvirkning på innemiljøet og vil kunne skape helseproblemer.

Overvåk tilstanden jevnlig for å unngå eventuelle fuktskader i underliggende konstruksjoner og dårlig innemiljø. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Påse ta konstruksjonen er tilstrekkelig ventilert ved en eventuell omlegning av taket.



Viser hull/glippe i skjøt.



Viser mose.



Det er kun fuget rundt rørgjennomføring, det anbefales en sveiset fuktsikring.



Viser fuktnivå på 18,2% på undertak.

! TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag av stål.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler stedvis nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Støpte betong med sparestein, isolert med treullsemeterplater iflg.eier.
Utvendig forblendet med naturstein og dels med liggende trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sprekker i fuger og rustdannelse i overdekning til vindu..
Trepanel har liten avstand til naturstein, hyppigere vedlikehold bør påregnes her.

Det ble registrert kondens, rødt nivå, i vegg på soverom 2. Det er registrert for høy kondens/fukt i utforede vegger i yttervegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden, det er stedvis behov for utbedringer.

Det anbefales videre undersøkelser i form av flere hulltaking på andre rom, med henblikk på å avdekke mulig fuktskade andre steder i yttervegg.

Konstruksjonen med innforede vegger anses som en risikokonstruksjon hvor den ytre klimaskjermen ikke er tilstrekkelig fuktsikret.

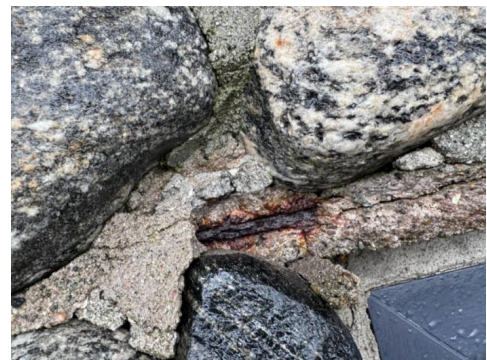
Det anbefales videre undersøkelser i form av flere hulltaking på andre rom, med henblikk på å avdekke mulig fuktskade andre steder i kjelleren underetasjen. Konstruksjonen med innforede vegger anses som en risikokonstruksjon.



Viser sprekke i mur.



Viser høy kondens i yttervegg.



Viser synlig jern med rustdannelse.



Viser høy fukt i karm.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tresperrer i tre med saltakløsning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Yttertaket har nedbøying.
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Spør etter mus på loft.

Mindre områder av loft er ikke isolert.

Svertesopp tyder på mangelfull diffusjonssperre/ventilering, utbedring av ventilering bør påregnes for å unngå ytterligere soppdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Omfang/aktivitet av mus er ikke kontrollert av undertegnede.

Dampsperran er enkelt og greit en plastduk som hindrer varm, fuktig luft fra oppholdsrommene i å komme gjennom tak og ut i isolasjonen på loftet. Med dampsperran forhindrer du denne luften i å kondensere på loftet og skape grobunn for mugg og råte. I tillegg har den en isolerende effekt.



Viser høy fukt i undertak, 18,2%



Viser mangelfull isolering.



Viser misfarging på loft.

TG 2 Vinduer

PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fare for fukt, sopp og råteskade i område rundt vinduene ved manglende utbedring/vedlikehold.

TG 2 Dører

Bygningen har PVC hovedytterdør, terrassedør og bod dør.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fukt i en del av karm til entrédør.

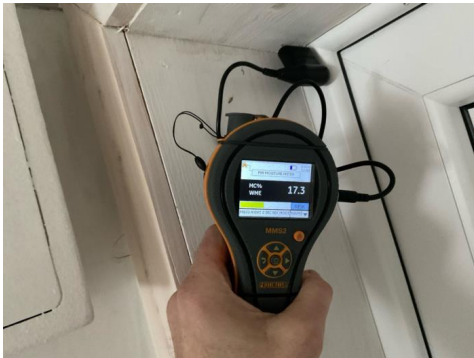
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En nærmere kontroll av utvendig omramning av dør bør påregnes, fare for ytterligere fuktinntrengning rundt dører.



Tilstandsrapport



Viser 17,3% fukt i karm.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betongterrasse

Vurdering av avvik:

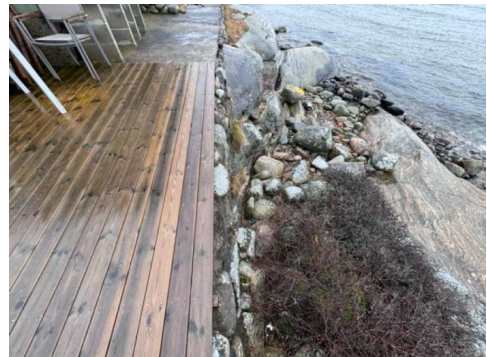
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist at dekket på terrassen har en del sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det bør påregnes utbedringer av terrassen.
Manglende rekkverk øker faren for fallskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendige trapper

Betongtrapp fra stue.

Årstall: 1951

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Tilstandsrapport



Utvendige trapper - 2

Murt tapp ned til standa.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Manglende håndløpe øker faren for fallskader.



INNVENDIG

Overflater

Gulv med laminat og malt tregulv.
Vegger med malte plater, malt trepanel og naturstein.
Himling med malt trepanel, lasert trepanel og finerplater.
Flere av overflatene er pusset opp i 2020/21 iflg. eier.

Vurdering av avvik:

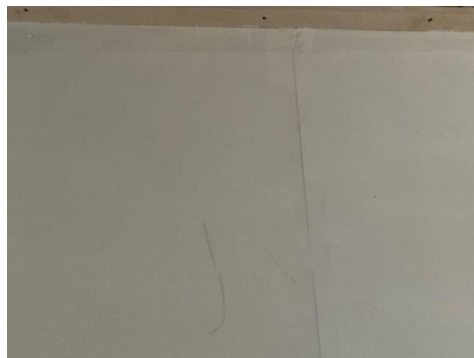
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Stedvis merker på overflater og områder med sprekker mellom plater.

Konsekvens/tiltak

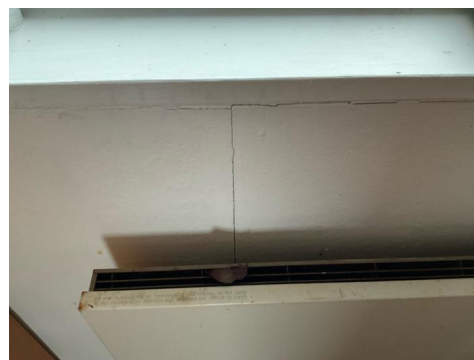
- Overflater må utbedres eller skiftes.



Viser slitt overflate.



Viser sprekk mellom plater.



Viser sprekk mellom plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det er registrert for høy fukt i bjelkelaget, spesielt over åpning til sistene.

Noen kokonger og spor etter mus i krypkjeller.

I et fuktig miljø er det vanlig å finne ulike arter av insekter og edderkopper (inkl. kokonger).

Slike dyr forårsaker som regel lite skade, men de kan indikere at den relative luftfuktigheten er så høy at det er fare for råteskader. Omfanget/aktivitet av skadedyr er ikke kontrollert av undertegnede.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet treverk må skiftes.

Tilstandsrapport

Større deler av bjelkelag inn mot mur er utsatt for fukt, Lokalt område med stubbloft her løsnet og bør utbedret. Kjeller bør ventileres ytterligere. Større skjevheter i gulv kan tyde på svekkelser i materialets styrke og en forsterkning av etasjeskille bør påregnes ved omlegging av gulv. Gulv med svekkelser mot terreng/krypkjeller kan ha fukt og råteskader som årsak og ytterligere undersøkelser bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser fuktutsattmompde med fukt, muggsopp og råte.



Viser høy fukt i bjelkelag inn mot mur.



Viser område av stubbloft som har rast ned.



Viser høy fukt i bjelkelag inn mot mur.

! TG 2 Radon

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

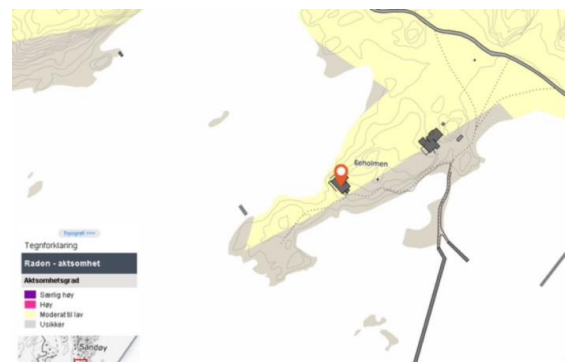
Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger

Et for høyt radonnivå kan påvirke innemiljøet negativt og gir økt fare for liv og helse.



! TG IU Pipe og ildsted

Ingen synlig pipe over tak, det er registrert befarings av pipe 01.06.2023. Etablering/utbedring av pipe må påregnes.

! TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

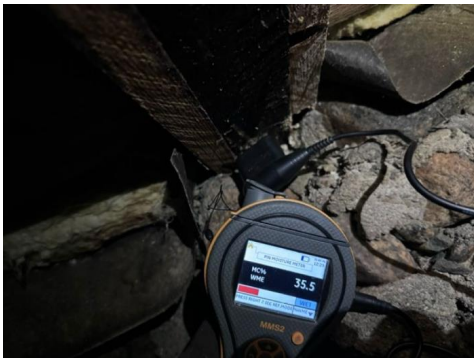
- Det er begrenset inspeksjonsmulighet i krypkjeller, vurdering basert på inspeksjon fra lukeområde.

Tilstandsrapport

- Det er stedvis registrert noe høyt fuktnivå i trekonstruksjoner i krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak

- Ut ifra visuelle observasjoner fra lukeområdet, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.



! TG 2 Innvendige dører

Malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Dører med sår, slitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangel på vedlikehold vil føre til behov for større antall utskiftninger av dører.



VÅTROM

ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Byggeforskrifter fra før 1997 og ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke bygget som et våtrom.

Fliser på gulv og lasert trepanel på vegger. Dusjområdet har fliser med sluk i gulv og fliser på vegger.

Elektrisk do, servant med ettgrens blandebatteri over møbel, spill med lys, dusjnisse og naturlig ventilering. Ingen strøm er tilkoblet badet.

Merk det ikke er utslippstillatelse for avløp på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sprekker i fuger på vegg, misfarging av fuger, sprekker i flere gulvflis, flere løse fliser, ingen synlig membran, plast i vegg, høy fukt og fuktskade i vinduskarm, fuktskade på nedre del av skapdører.

Ingen synlig rørmansjett til rørgjennomføringer, fare for utetthet i våtsone som kan føre til fuktskader.

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avdekke om membranen er tett. Hvis membranen ikke er tett kan det være en vannskade fordi vannet trenger inn i veggene og gulvet

Det opplyses at elektrisk do er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Badet er av eldre dato, gulv og vegger bør ikke belastes med vann over tid, bruk av dusjkabinett/lukket system anbefales frem til en eventuell modernisering.

Bruk av dusjkabinett minsker risiko for en eventuell vannlekkasje til tilstøtende rom.

Manglete utbedring av rommet vil kunne føre til fuktskader i tilstøtende og underliggende konstruksjoner.

Elektronisk avtrekksvifte bør monteres for å begrense fuktbelastningen i rommet, for høy fuktbelastning over tid vil føre til sopp og fuktskader.

Rommet bør utbedres for å føre våtrommet opp til dagens krav og minimere faren for fuktskader i konstruksjonen og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser mangelfull membran til rørgjennomføring.



Viser 34,9% i vinduskarm



Viser sluk og sprukker flis.

ETASJE > BAD

TG 3 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,8.

Rommet er ikke bygget som et våtrom, plast mellom stender og veggplate i dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader

Misfarging av bakside av veggplate i dusjen, dette tyder på soppdannelse inn mot dusjsone.

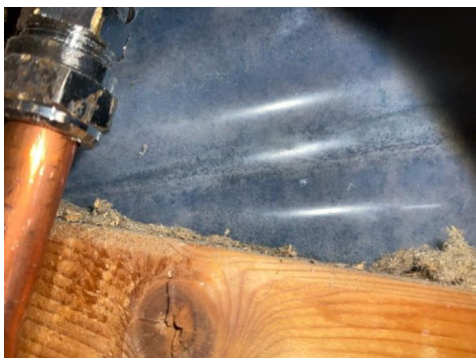
Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Badet/våtsonen står foran utbedring

Tilstandsrapport

Utbedres i sammenheng med oppgradering av våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med slette fronter, ettreps blandebatteri i stålkum, benkeplate av tre, oppvaskmaskin under benk, integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser.

Årstill: 1990 **Kilde:** Eier

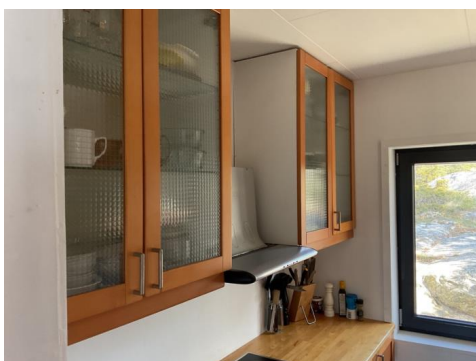
Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.



Viser løs sokkel og svelleskade.



Misfarging på nedre del av kjøleskap.



Viser underskap med svelleskade.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med utkast

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger er av kobberør og vannpumpe.

Vurdering av avvik:

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

Noe langt spenn på rør i kjeller, rør er ikke forskriftmessig festet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Påse at fremtidige utførte arbeider blir dokumentert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



null

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



TG 1 Ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon via vindu eller dør.
Det forutsettes sommerbruk av fritidsboligen.

TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Dekklokk til bereder er fjernet, berederen står i et fuktutsatt miljø.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Andre tiltak:
- Varmtvannstank må skiftes ut.

Det bør påregnes utskiftning av bereder i nærmere fremtid.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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.

Det er montert sikringskap med skru-hovedsikringer og automatsikringer i 1.etg.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2020 Opplyst av eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæring, arbeider skal være egeninnsats.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ja

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

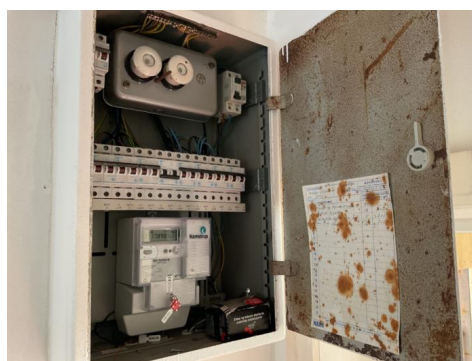
Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Generelt er anlegget av eldre dato, en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig fagperson anbefales.

Generell kommentar

Stikkontakt i gang er løs og uten strømtilførsel, bad er uten strøm og det er opplyst at man kan få støt ved komfyr på kjøkken og i dusj, en kontroll av anlegget anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Løs stikkontakt.



Løs lampe på boligens yttervegg.



Usikrede ledninger på bod.

⚠ TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert røykvarslere og utplassert brannslukningsutstyr i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det bør monteres brannvarsler og utplassere brannslukningsutstyr.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

⚠ TG 1 Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

⚠ TG IU Drenering

Ingen kjent drenering, se krypkjeller.

⚠ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

⚠ TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrenghold

Naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Påse at kjeller er tilstrekkelig ventilert, eventuelt en utvendig bortledning av overvann.

Mangelfull bortledning av overvann vil kunne gi fuktskader i bygningsmassen, dette vil også kunne føre til et dårlig innemiljø.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

65 m²/57 m²

Fritidsbolig: Entré, 2 Soverom, Kjøkken, Bad, Stue, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 8 550 000

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

8 350 000

Fradrag for festet tomt

-

1 350 000

Konklusjon markedsverdi

7 000 000

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 50 444	10.07.2020	Kr. 53 125	Kr. 1 350 000

Markedsvurdering

Boligen ligger i et populært boområde og anses som normalt lett omsettelig, dog noe tregt i dagens marke.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS	
1 Salta 49 ,1692 NEDGÅRDEN 62 m ² 1961 3 sov			7 900 000	0	0	127 419	
2 Gjøkvikveien 89 ,1692 NEDGÅRDEN 45 m ² 1975 3 sov	03-09-2023		4 900 000	5 100 000	0	5 100 000	113 333
3 Gjøkvikveien 91 ,1692 NEDGÅRDEN 84 m ² 1960 4 sov			9 200 000	0	0	0	109 524
4 Buvikveien 57 ,1692 NEDGÅRDEN 39 m ² 1970 2 sov	10-08-2023		3 000 000	2 775 000	0	2 775 000	71 154
5 Stuvikveien 37 ,1692 NEDGÅRDEN 76 m ² 1962 3 sov			5 200 000	0	0	0	68 421

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.	50 444
Kommunale avgifter(2022)	Kr.	15 032
Forsikring, summen er antatt	Kr.	5 000
Vedlikeholdskostnader	Kr.	13 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	83 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 800 000

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.	1 250 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 6 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	7 750 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	57	8		65	38	1	66
SUM	57	8			38	1	66
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom , Soverom 2, Kjøkken , Bad , Stue	Bod	

Kommentar

Areal til bra-i er målt til 57.3 m².
Areal til bra-e er målt til 7,8 m².
Arealene er avrundet mot nærmeste m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke bygningstegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Taket er lagt om og skiftet vinduer og dører i 2020/21 iflg. en arving/eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	57	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.3.2024	Henrik Hals	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	31	1	6	0	5500 m ²	Festekontrakt, arealet er ca. Arealet er ikke kontrollert av undertegnede.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Gjølertangen 47	16.03.1965	01.07.2030	

Hjemmelshaver
Henriksen Per Olav

Kommentar
Grunneier opplyser justering av festeavgift etter markedsverdi 1.7.2050.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fint beliggende på Feholmen, Søndre Sandøy. Området består i hovedsak av hyttebebyggelse. Gangavstand til felles brygge og ca. 30 min. gange eller ca. 8 min. på sykkel til fergeteie med adkomst til øvrige Hvalerøyer og Skjærhalden som handelssentrum med dagligvarebutikk. Eiendommen er beliggende i strandsonebelte kun få meter i fra vannet.

Adkomstvei

Privat adkomst via ferge eller egen båt.

Tilknytning vann

Privat innlagt systerne vann, anlegget er ikke kontrollert av undertegnede.

Tilknytning avløp

Eiendommen er ikke tilkoblet avløp.

Regulering

Det er ikke registrert reguleringsplaner innenfor den aktuelle eiendommen

Om tomten

Stor naturtomt i strandsonen med flott utsikt ut over Hærføllrena og videre ut mot Svenskekysten. Det opplyses en flytebrygge på eiendommen, denne er ikke søkt utlagt hos Hvalerkommune. Nærmere kontroll anbefales. Et uthus er plassert på eiendommen, dette er ikke kontrollert av undertegnede.

Tinglyste/andre forhold

Det er opplyst at eiendommen benytter båt plass i felles bryggeanlegg, kostnad og videreførsel av plass er ikke opplyst undertegnede. En nærmere kontroll anbefales om båt plass er ønskelig.

Varme

Boligen bruker panelovner til oppvarming.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1971

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		En arving/eier var tilstede og gav opplysninger.	Ingen	0	Nei
Tegninger			Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring			Eksisterer Ikke	0	Nei
Festekontrakt	16.03.1965		Fremvist	2	Nei
Eiendomsstatus	23.03.2022		Fremvist	1	Nei
Kommunale avgifter	23.03.2022		Fremvist	1	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 brukeren 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 tjenesteytere.

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NE6300>

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