

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Saltvika 75, 1680 SKJÆRHILDEN

 HVALER kommune

 gnr. 25,25, bnr. 14,14, snr. 0,0

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 10.05.2024

Rapportdato: 22.05.2024

Oppdragsnr.: 16649-1543

Referansenummer: YM9372

Autorisert foretak: Takstco AS

Sertifisert Takstingeniør: Jonny Eliassen



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.

Takstco A.S

Rapportansvarlig

Jonny Eliassen
Uavhengig Takstingeniør
jonny@takstco.no
906 56 342



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.

! 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

Den opprinnelige hytta er bygget i tømmer og er oppført i ca 1855, boligen ble tilbygget i 2016-2018. Det ble også skiftet kledning, vinduer og yttertak på gammel del i samme tidsrom. Gammel del har granitt grunnmur, krypkjeller, trebjelkelag, yttervegger er oppført i tømmer med utvendig stående kledning, saltak med teglstein, vinduer med isolerglass. Sink takrenner og nedløp.

Tilbygget har støpt plate på trolig ringmur av leca el lign, yttervegger i isolert bindingsverk med utvendig stående kledning, saltak med teglsten. Sink takrenner og nedløp. Dette tilbygget er fullisolert. Vinduer i tre med isolerglass. 2 stk flotte ytterdører i tre. Stor terrasse i tre på 2 sider. Det er 1 elementpipe + peisovn i gammel del og stålpipes og peisovn i tilbygget.

Tilbygget innehar en meget bra standard på materialvalg og håndverksmessig utførelse. Gammel del har en fin utførelse med samme materialer som tilbygget utvendig. Innvendig har gammel del oppgraderingsbehov.

Oppgraderinger :

- Tilbygg oppført i 2016-2018 av Skjærhalden Bygg a.s. med dokumentasjon + ny kledning og yttertak samt vinduer på gammel del i samme tidsrom.
- Kristansen Mureservice har oppført grunnmur og bad, faktura/dokumentasjon foreligger opplyser eier.
- Nytt el-opplegg og el-skap i tilbygget i 2018 utført av Hvaler Elektriske med dokumentasjon.
- Skjærgården rør a.s. har utført vann og avløpsarbeider, dokumentasjon foreligger opplyser eier.
- Ødegård graviing har utført gravearbeider.

Fritidsbolig - Byggeår: 1855

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt teglstein.

Takrenner, nedløp og beslag er av sink.

Bygget er oppført i tømmer i gammel del.

Utvendig stående høvlet kledning fra 2018.

Gamle tømmervegger kan ha skader ved åpning av vegger innvendig.

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet i gammel del er strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Malte vinduer i tre med 2 lags glass.

Hvit ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett.

Terrasseplattning i tre på 2 sider av hytta.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gammel del : Gulv er belagt med malte tregulv og belegg. Vegger er panelt og malt. Himlinger er av panel.

Gammel del : Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller.

Det er en element-pipe og peisovn i stuen.

Det er krypkjeller under gammel del. Krypkjeller er å anse som en risikonstruksjon da

luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømming i krypkjeller.

Gammel del : malt meget enkel trapp i tre.

Malte originale innvendige dører.

Tilbygget har parkett og laminat på gulv, yttervegger er kledd med palter og panel, himlinger av malt panel. Stål-pipe med peisovn i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er fra 2018 og utført av Skjærgården Rør a.s. og Kristiansen Murerservice. Faktura og dokumentasjon foreligger.

Vegger er flislagt og taket er av panel.

Gulvet er flislagt og har ca 30 mm fall mot sluk.

Det er etablert varmekabler.

Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk/renne.

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjvegg/nisje.

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 9 % noe som er å anse som normalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gammel del : Hvit profilert enkel IKEA innredning med laminat benkeplate. Det er ikke montert hvitevarer her.

Det er ikke montert ventilator.

Tilbygg : Sort glatt innredning med laminat

benkeplater, oppvaskmaskin, kjøle og frys, komfyr, plate-topp.

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Rør i rør opplegg fra 2018. Det mangler spruteplate i skapet.
Avløpsrør er av pvc.
Ventiler/luker i vegger.
200 liter bereder i ny del og ca 120 liter bereder i kjøkkebenken i gammel del. Alder på liten bereder er ikke kjent.
Gammel del : Boligen har 35 A hovedsikringer med skrusikringer. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.
Boligen har pulverapparat og røkvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.
Eier opplyser om at det er drenert rundt tilbygget + pigget i fjell for å drenere bort overvann på gammel del. Det er lagt drenering så godt det lot seg gjøre rundt gammel del opplyser eier.
Gammel grunnmur i granitt.
Det er noe hellende fjell mot grunnmur på gavelvegg gammel del.
Eier opplyser at utvendig vann og avløp var nytt i 2018.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

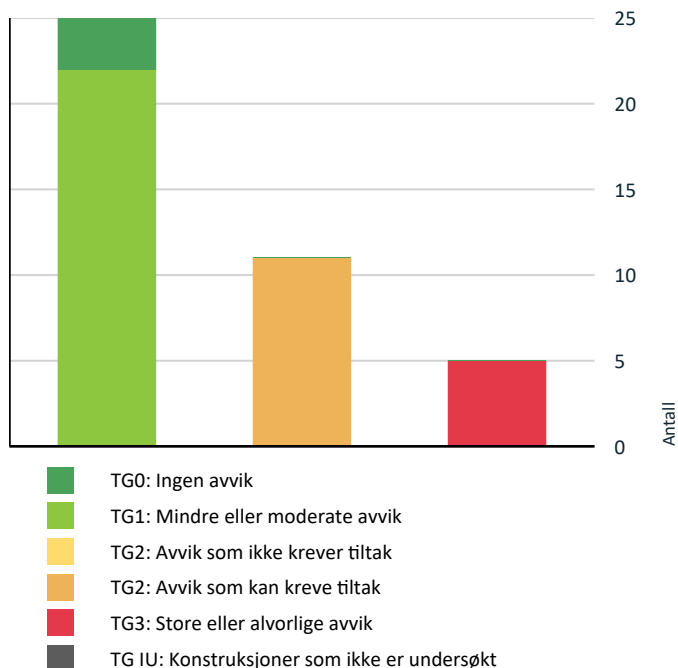
- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

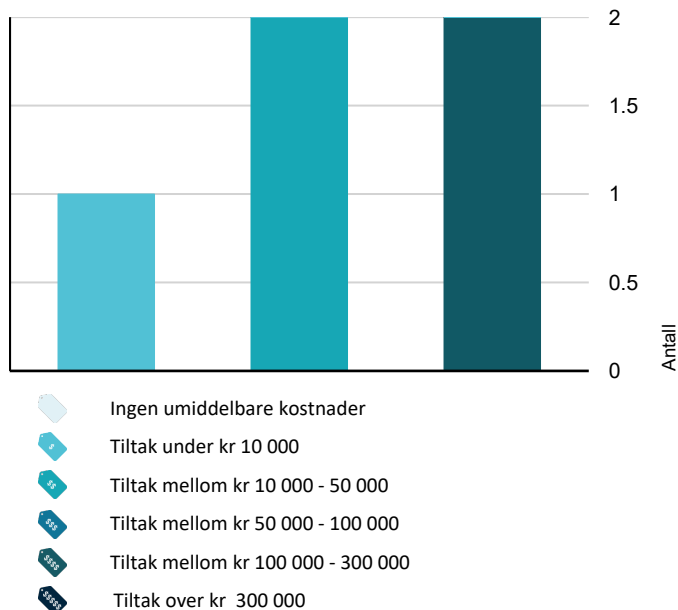
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i konstruksjoner bortsett fra hulltaking mot bad og vegger under terreng. Alder er et symptom på svikt i seg selv og byggeforskriftene fra den gang bygget ble oppført. Varme og lydisolering er hovedsakelig ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være i henhold til byggeårets byggeforskrifter/lovverk.

Markedsverdien som er satt på eiendommen er på takseringsdagen og det er tatt hensyn til beliggenhet, alder, standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessige avvik, osv. Det meste av datagrunnlaget fra denne rapporten kommer fra Statens kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysningen kan være ufullstendige, ikke ajour, eller det kan forekomme feil. Det anbefales på det sterkeste at oppdragsgiver/eier/selger leser igjennom rapporten for å sjekke om det kan være feil eller mangler som må rettes opp før eiendommen legges ut for salg.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1 Etasje > Gammel del : Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1 Etasje > Gammel del : Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1855

Kommentar

Byggeår er oppgitt av eier.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Art	Beskrivelse
2018	Tilbygg	Stort tilbygg i 2 etasjer + oppgradering også utvendig på gammel del.

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med undertak, papp, sløyfer og lekter samt tegl-stein.

Årstall: 2018 **Kilde:** Andre opplysninger: Årstall er hentet fra utførende Byggmester.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av sink.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier



Viser takrennenedløp.

Veggkonstruksjon

Bygget er oppført i tømmer i gammel del. Utvendig stående høvlet kledning fra 2018. Gamle tømmer kan ha skader ved åpning av vegger innvendig.

Vurdering av avvik:

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

Det er skjevheter i yttervegger på innsiden pga gammelt tømmer. Det er noe utett musebånd under kledningen noen steder. Det er stedvis lite ventilasjon bak kledningen. Treveggen mot syd ligger langt ned mot terreng/fjell og kan være utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga alder/skjevheter i tømmervegger. Normal levetid for utvendig kledning er fra 20-60 år. Det er viktig med vedlikehold på ytterkledning og spesielt på sydveggen som er mest utsatt. Musebånd bør kontrolleres og tettes bedre. Ventilasjon bør forsøkes å utbedres der det er lite ventilasjon.

TG 1 Veggkonstruksjon - 2

Tilbygg : Bindingsverk vegger fra 2018. Utvendig stående kledning.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Takets konstruksjon er av typen saltak med sperrer i tre. Dagens krav til isolasjon og tetthet i gammel del er strengere enn da denne bygningen ble oppført.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Gammel del har dårlig ventilasjon over skråtak. Det er ikke montert dampsperre i gammel del.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ved ombygging av 2 etg i gammel del bør ventilasjon utbedres/økes. Det bør også monteres dampsperre for å hindre at fuktig luft kan trenge opp i konstruksjonen.



Viser kott i gammel del.

Tilstandsrapport



Viser kott i gammel del.



Viser kott i gammel del.



Viser kott i gammel del.

! TG 1 Vinduer

Malte vinduer i tre med 2 lags glass.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 1 Dører

Hvit ytterdør og terrassedør i tre. Dørene ser bra ut visuelt sett.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i tre på 2 sider av hytta.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Viser deler av terrassen.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Gammel del : Gulv er belagt med malte tregulv og belegg. Vegger er panelt og malt. Himlinger er av panel.

Vurdering av avvik:

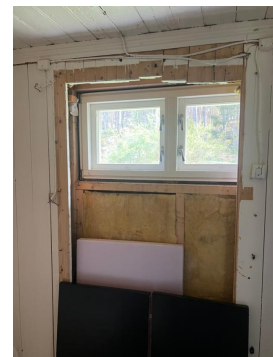
- Det er avvik:

Gammel del : Flere overflater er slitt og ikke ferdigstilt rundt vinduer med foringer og panel/lister etc. Det er spor etter borebiller i gamle tregulv. Det er skjevheter i konstruksjoner + heng i himlinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater i gammel del har oppgraderingsbehov og uferdige arbeider må ferdigstilles.



Viser uferdige arbeider rundt vinduer i gammel del.

Tilstandsrapport



Viser spor etter borebiller i kjøkkengulv i gammel del.

TG 0 Overflater - 2

Tilbygg : Gulv er belagt med parkett og laminat, vegger er panelt og tapetsert/malt. Malt panel i himlinger.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Ny del : Støpt plate/gulv i ny del. Det er registrert mindre skjevheter i gulv som : gang 8 mm, stuen 7 mm, kjøkken 8 mm, soverom 8 mm.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gammel del : Boligen har trebjelkelag mot krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert råte i deler av bjelkelaget og stubbloft i gammel krypkjeller. Det er registrert skjevheter i gulv i flere rom etter måling med laser. Skjevheter er målt til i 1 etg : gang 20 mm, kjøkken 60 mm, gang 30 mm, soverom/stue 25 mm. Det er tilsvarende skjevheter i 2 etg i gammel del.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Bjelkelaget må utbedres slik at det ikke blir funksjonssvikt, råteskader må utbedres. Det anbefales å rette opp gulv før legging av nye gulv.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Pipe og ildsted

Det er en element-pipe og peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50 % av levetiden er utløpt på pipen. Røkrør er løst og må festes/tettes bedre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales alltid at pipen kontrolleres av feiervesenet før bruk. Med pipevanger menes det sider av pipeløp. 2 sider av pipen må være synlige dersom det ikke monteres inn stålrør i pipen. Røkrør må tettes bedre slik at det ikke kan komme inn røyk eller glør.



Viser peisovn i gammel teglpipe.



Viser røkrør i gammel pipe.

TG 1 Pipe og ildsted - 2

Det er installert en isolert stålpipen med peisovn.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Viser peisovn med stålpipe.



Viser råteskader i bjelkelag i gammel del.

TG 3 Kryp Kjeller

Det er krypkjeller under gammel del. Kryp kjeller er å anse som en risikonstruksjon da luftfuktigheten er til tider høy. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er registrert skader etter aktivitet av skadedyr
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er i krypkjeller konstatert omfattende fukt-/råteskader.

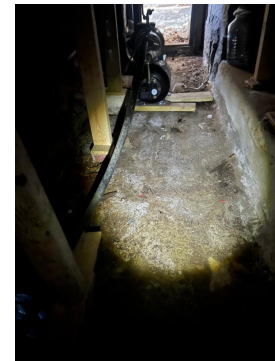
Det er registrert råteskader i deler av bjelkelaget og stubbloft, (se bilde)
Deler av krypkjeller er blendet og har ikke tilgang.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Skadet treverk må skiftes.
- Påviste skader må utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- 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.
- Bedre ventilering må etableres.

Alt skadet treverk må skiftes ut. Ventilasjon må utbedres. Det bør legges plast over grunnen for å begrense avdamping til ovenliggende konstruksjoner. Det bør gjøres jevnlig kontroll av kryprommet for å ha en oversikt over omfang av vanntilsig. Kjøper må være klar over at kjeller under bakkenivå og krypkjeller er en risikokonstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Viser fukt i gulv i krypkjeller.



Viser spo etter aktive borebiller i gammel del ved kjellerluke fra gammelt kjøkken.



Viser støttestolper til bjelkelag i gammel del.

TG 3 Innvendige trapper

Gammel del : malt meget enkel trapp i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

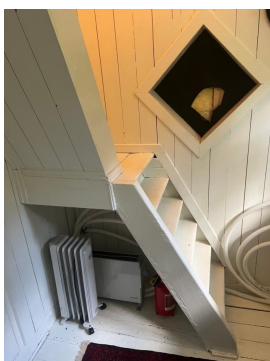
Trappen mangler rekkverk og er bratt. Det er en lemm i gulvet i 2 etg som kan lukkes over trappehull.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav. Konsekvens kan være at noen faller i trappen eller kan falle ned uten rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser trapp i 2 etg i gammel del.



Viser trappehull fra 2 etg i gammel del.

! TG 2 Innvendige trapper - 2

Tilbygg : Malt trapp i tre med furu i trinn.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper på 1 side.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må utføres tiltak for at trapp/rekkverk skal bli godkjent etter dagens krav.

! TG 2 Innvendige dører

Gammel del : Malte originale innvendige dører.

Vurdering av avvik:

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

Innvendige dører er fra byggeår og har brukslitasje. Dører har normal slitasje, det er påregnelig med justeringer av dører i bygninger av tre, grunnet naturlige bevegelser i de forskjellige årstidene. Noen dører subber.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noen dører må justeres slik at de ikke subber i karm/terskel. Dører har oppgraderingsbehov.

! TG 1 Innvendige dører - 2

Tilbygg : Malte innvendige dører.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2018 og utført av Skjærgården Rør a.s. og Kristiansen Murerservice. Faktura og dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

1 ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er flislagt og taket er av panel.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu i dusjen bør skjermes for vannsprut. Konsekvens er at våtrommet kan ha kortere levetid enn forventet. Fliser og fuger i dusjsonen må overvåkes med jevne mellomrom for å hindre at vann trenger inn bak fliser. Fuger i dusj-sonen bør impregneres. Dusjing rett på vegg og gulv er en risiko for konstruksjonen på sikt.

Tilstandsrapport



Viser vindu i våtsonen/dusjen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislågt og har ca 30 mm fall mot sluk. Det er etablert varmekabler.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er trolig utført med smøremembran, dette er synlig i sluk/renne.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



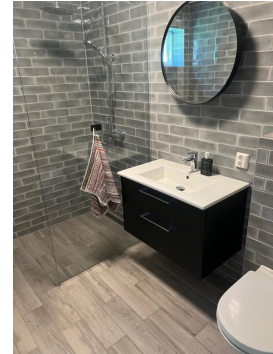
Viser sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med : innredning med servant, veggtoalett, dusjvegg/nisje.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



Viser bad.



Viser vindu i dusjsonen.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er montert en el-vifte for avtrekk fra våtrommet.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad, det ble kontrollert med fuktmåler og det ble ikke registrert unormal fukt i veggen eller i svill. Målt fukt var på 9 % noe som er å anse som normalt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Viser hulltaking.

KJØKKEN

1 ETASJE > GAMMEL DEL : KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Hvit profilert enkel IKEA innredning med laminat benkeplate. Det er ikke montert hvitevarer her.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga alder/slitasje.



Viser kjøkken i gammel del.

1 ETASJE > GAMMEL DEL : KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er ikke montert ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er ikke montert avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Tg 3 er satt pga manglende avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

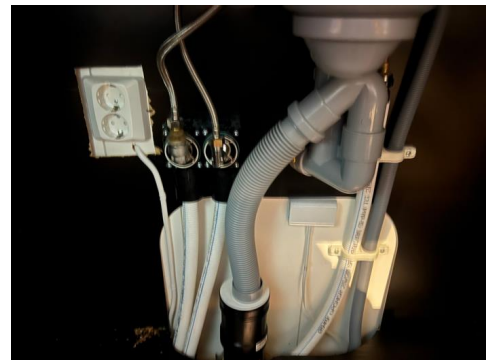
Sort glatt innredning med laminat benkeplater, oppvaskmaskin, kjøll og frys, komfyr, plate-topp.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



Viser kjøkken i ny del.



Viser røropplegg i kjøkkenbenken.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er etablert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør opplegg fra 2018. Det mangler spruteplate i skapet.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



Viser rør-skap.



Viser vannledning frem til gammel del.



Viser vanninntak.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er av pvc.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TG 2 Ventilasjon

Ventiler/luker i vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Flere rom har ikke ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det må etableres bedre ventilasjon i flere rom.

TG 1 Varmtvannstank

200 liter bereder i ny del og ca 120 liter bereder i kjøkkenbenken i gammel del. Alder på liten bereder er ikke kjent.

Årstall: 2018



Viser bereder.



Viser 200 liter bereder.

TG 3 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.

Gammel del : Boligen har 35 A hovedsikringer med skrusikringer. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Dette er ikke kjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent iflg eiers opplysninger.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det er ikke fremvist samsvarserklæring.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- 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 Det foreligger ikke el-rapport.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

Generelt om anlegget

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

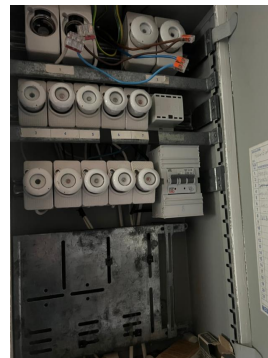
Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
- 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 Det er flere løse kabler og uferdig i sikringsskapet i gammel del. Det anbefales kontroll av el-anlegget da deler av dette ikke er ferdig.

Generell kommentar

Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE) Den satte kostnaden kan fort bli større enn det som er stipulert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Viser gammelt el-skap.



Det er noen løse kabler + uisolerte kabler i gammel del.

⚠ TG 1 Elektrisk anlegg - 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 foreklede 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.

Boligen har 32 A hovedsikringer med automater. Takstmann har begrenset erfaring med el-anlegg og det kan være feil og mangler som ikke er registrert. Varmekabler i hele 1 etg i tilbygg opplyser eier.

- 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
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2018 Nytt opplegg i tilbygg i 2018.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja iflg eiers opplysninger.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Nei Det foreligger ikke el-rapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Iflg eier er det ingen kurser som løses ut ved normalt bruk av strøm.

7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent Iflg eier er det ikke registrert overnevnte.

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

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?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

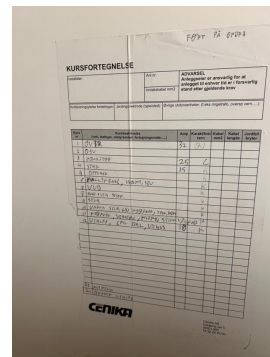
Ukjent

Generell kommentar

Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det alltid som et minimum innhente en el-kontroll fra det lokale el-tilsyn. (DLE)



Viser el-skap.



Viser kurs-oversikt.

! TG 0 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 forenklede 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.

Boligen har pulverapparat og røykvarsler.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ingen mangler er registrert.
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ingen synlige skader og apparatet er under 10 år gammelt.
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er ikke registrert mangler på dette.
- Er det skader på røykvarsler?
Nei Ingen synlige skader er registrert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensende kontrollmuligheter. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser, det er derfor svært begrensede muligheter for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser.

! TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

Eier opplyser om at det er drenert rundt tilbygget + pigget i fjell for å drenere bort overvann på gammel del. Eier opplyser at det er drenert så godt det lot seg gjøre rundt gammel del. Det er trolig noe fuktinnsig i gammel del.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Gammel grunnmur i granitt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Grunnmuren har sprekker og setninger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Sprekker i mur fuges igjen for å sjekke om de utvider seg over tid for å sjekke om det er aktive setninger. Reparasjon av puss/murvegger har et vedlikeholdsintervall på ca 20-40 år. Det er behov for vedlikehold på grunnmuren.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter - 2

Trolig leca grunnmur som trolig er fylt opp har støpt gulv.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

! TG 2 Terrengforhold

Det er noe hellende fjell mot grunnmur på gavelvegg gammel del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe overvann vil renne mot gammel del ved nedbør men det er pigget i fjell for å forsøke å drenere bort dette opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tg 2 er satt pga noe hellende terreng mot gammel del.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser at utvendig vann og avløp var nytt i 2018.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Uthus

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har en enkel standard.

Vedlikehold

Bygget har oppgraderingsbehov.

Beskrivelse

Gammelt uthus med granitt grunnmur, yttervegger er oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Saltak med betongstein. Overbygget flislagt uteplass på 2 sider. Tilbygget skur på baksiden. Bygget er gammelt og har skjevheter og råteskader. Mose på takstein.

Deler av bygget har TG 3 og resten har Tg 2.

Det må påregnes oppgradering/vedlikehold.



Viser uthus.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

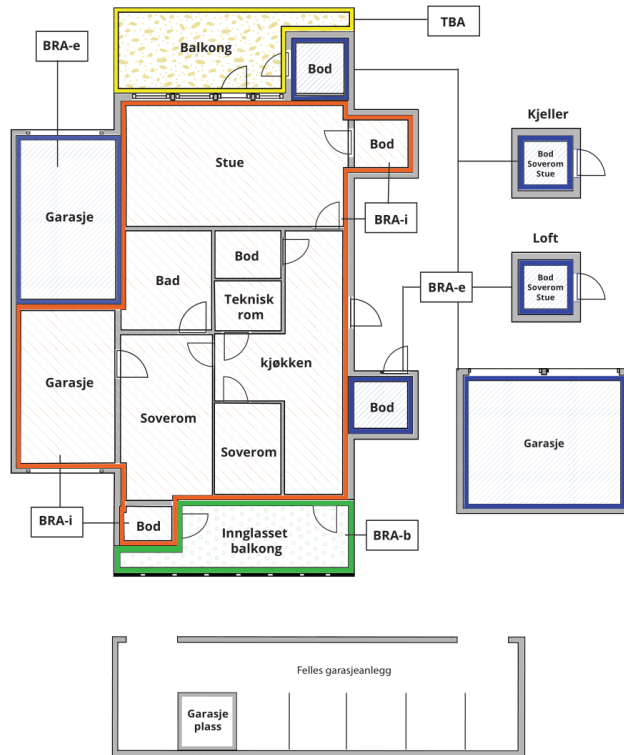
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Fritidsbolig

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)				
1 Etasje	103			103	34		103
2 Etasje						44	44
SUM	103				34	44	147
SUM BRA	103						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Gammel del : Gang , Gammel del : Kjøkken , Gammel del : Soverom , Gammel del : Gang 2, Ny del : Gang , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Kott		
2 Etasje	Gammel del : Gang , Gammel del : Soverom , Gammel del : Soverom , Ny del : Soverom		

Kommentar

Lav takhøyde er målt i 2 etg i begge etasjer.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført forskjellige arbeider de siste årene, se rapporten under bygningsdeler.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Noen av vinduene i 2 etg tilfredstiller ikke kravene til godkjent rømningsåpning.

Uthus

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		21		21			21
SUM		21					21
SUM BRA	21						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke forelagt tegninger på bygget for takstmann.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert avvik på dette.

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	101	2
Uthus	0	21

Kommentar

Fritidsbolig 2 etg er ikke målbar etter reglene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.5.2024	Jonny Eliassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	25	14		0	1259.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Saltvika 75

Hjemmelshaver

Larsen Hilde

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	25	14		0	233 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita) Tomtearealet er ikke kontrollert/oppmålt av takstmann.	Eiet

Adresse

Saltvika 75 1680 Skjærhalden

Hjemmelshaver

Hilde Larsen

Kommentar

Tomtearealet er ikke oppmålt av takstmann men hentet fra AMBITA.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en flott beliggenhet i Saltvika på Kirkøy. Bilvei frem med god parkering på eiendommen. Det er ca 200 m til sjøen med badestrand og fiskemuligheter. Det er ca 15 min med bil til Skjærhalden sentrum og ca 45 min til Fredrikstad sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Veiavgift er på ca 2000.- pr år.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er relativt flat og pent opparbeidet med gressplen, busker og trær. Solrik eiendom med noe sjøutsikt. Det går en liten bekk gjennom eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det opplyses om at det kan være mus i gammel del på vinteren.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en fritidsbolig som består av en gammel og ny del hvor begge har 2 etasjer som ikke er målbare da de er lavere enn 190 cm. Frittliggende eldre slitt uthus. Det er noen gjenstående arbeider i gammel del.

Siste hjemmelovergang

År

2009

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
KLP	1951653	Fullverdi		

Kommentar

Det forutsettes at bygningene er fullverdiforsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2024	Egenerklæringen stemmer bra med mine observasjoner, ingen større avvik er registrert.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	22.05.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	22.05.2024		Gjennomgått	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.
- 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/personvernerklaering/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/YM9372>

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