

Tilstandsrapport



Enebolig



Gamle Vikerveien 49, 1684 VESTERØY



HVALER kommune



gnr. 36, bnr. 78, 156

Markedsverdi

6 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 04.12.2025

Oppdragsnr.: 20043-2076

Referansenummer: PD7701

Autorisert foretak: Nedre Glomma Takst AS

Vår ref: Svein Nesøen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Nedre Glomma Takst AS

Rapportansvarlig

Svein Nesøen

Uavhengig Takstingeniør

nesoeen@online.no

900 64 180



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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Jeg har vært på to befaringer. Første gangen 13.06.2025. sammen med Rune Sven Carlsen og andre gangen 18.11.2025 alene. Eiendommen består av enebolig på et plan med et kjellerrom (dette har vært en hytte tidligere) en garasje som tidligere eier har innredet, et annekst fra ca. 2016, uthus/utedo og et uthus/garasje. Det er lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom to private anlegg i 2022. Det er ikke lagt vann/avløp til garasje som er innredet eller til annekset.

Eier opplyste at han har kostet på eiendommen ca. 1 700 000.- etter kjøp som var 2021. Det er lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom to private anlegg. Gavlvegg sør er kledd om. Ny stålpipeline og ny peisovn. Nytt kjøkken. Mye på badet er nytt. Nytt el.skap og mye nytt elektrisk. To nye elbil ladere. Nye ytterdører på diverse bygg. Ny gulvvarme i stue/kjøkken og soverom ved siden i hytte. Nye utelamper. Endel nye overflater inne, bla. nye gulv i stue/kjøkken og soverom med gulvvarme. To nye markiser. Ny vedbod. Ny garderobe. Hele krypkjellere er ikke sjekket pga. liten høyde, her kan de være skader. Takkonstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket. Tidligere eier har gjort mye arbeider som innredning og garasje og bygging av annekst selv, noe arbeider på dette er ikke helt pent og fagmessig.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak. Konstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket. Ikke synlig utlufting i gesimskasser over alt. Visst taket ikke er utluftet ordentlig kan det kondensere i konstruksjon som kan forårsake sopp/råte, spesielt om vinteren. Anbefaler at det ordnes med en inspeksjonsmulighet.

Papp til taktekke, denne har begrenset levetid, skal være ca. 21 år i følge tidligere eier.

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på piper. En lufting over tak.

Byggemåte skal være bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 cm mineralull. Stående tømmermannskledning. Gavelvegg sør er kledd om i år i følge eier. Noe kledning går for nærme baken, må passes godt på.

Vinduer med tolags isolerglass fra ca. 2003 til 2022.

Malt inngangsdør med sidefelt, tolags isolerglass og el.lås fra 2023. Stor heve/skyvedør i stue med tolags isolerglass fra 2008. Dobbel terrassedør med tolags isolerglass på soverom fra 1985, denne har noen skader på utsiden. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Terrasse ved inngang ca. 64 m2. Flott utsikt. Liten del er overbygd. Liten del som er mer en 50 cm over bakken skulle hatt rekkverk og det er for stor avstand mellom tau på rekkverk, gradering 3 er pga. dette.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Malerstrie og malt panel på vegger. Malt panel i taker. Laminat og

parkett på gulver.

Pusse opp overflater etter behov.

Etasjeskillere i tre. Måle ca. 4 cm skjevheter i stuegulv.

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

Ny stålpipeline og ny peisovn. Dette er utført av Henriksen Brensel i følge eier.

En elementpipe som ikke er i bruk. Denne kan ikke brukes før eventuelt feier godkjenner dette.

Et kjellerrom på ca. 9 m2 med en takhøyde på ca. 190 cm. Noe fuktgjennomslag i nedkant vegger og fuktfordampning i betongdekke.

Krypkjeller under huset ellers, ser greit ut fra det en kan sjekke fra kjellerrommet, hele er ikke sjekket pga. for liten inngang videre. En asfaltplate oppunder stubbloft er falt ned.

Vedskjul.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er pusset opp 2022. Eier kvitteringer på dette. Badet må med lukket system som i dag, dvs. ikke dusje på gulv og vegger. Malte respatexplater på vegger med sokkelfliser i nedkant. Fliser på gulv, eldre belegg som membran under betongdekke. Nytt sluk under kabinett med smøremembran i følge eier. Nye varmekabler. Malt panel i tak. Nytt dusjkabinett, wc og innredning med vask. Stort sett rett gulv. Ingen kant ut ved dør. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Nytt 2024. Malt panel på vegger og tak, laminat på gulv. Kvik innredning. Integrert induksjon platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøøl/fryseskap. Kompakt laminat benkeplater. Selvstyrt ventilator som går ut i yttervegg. Fliser mellom over og underskaper. Vannstopper i benk og komfyrvakt. Åpent mot stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør innvendig i plast (rør i rør) og kobber. Stoppekran og vannmåler i kjellerrom.

Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

Varmtvannstank av nyere dato i kjellerrom. Ingen sluk her men det vil ikke bli noen skader på huset ved lekkasje.

Gulvvarme i stue, kjøkken og soverom ved stue av nyere dato i følge eier.

Elektrisk markise av nyere dato, den ene armen har en liten knekk.

Det er lagt inn fiber.

Beskrivelse av eiendommen

To elbil ladere.

El.skapet står på ene soverommet. 63 amp hovedsikring, 19 kurser. Automatsikringer med Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon.

6 kg brannslukningsapparat fra 2024. Brann/tyveri alarm.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Huset står sannsynligvis på morenegrunn. Det har sannsynligvis vært noe setninger.

Det skal være lagt ned drenering mot sør og øst i følge tidligere eier men det er fortsatt noe fuktgjennomslag på vegger i kjellerrom, det er også lagte en drenerør fra kjellerrommet og ut i følge tidligere eier.

Betongmur på eldre del, lettklinkermur på tilbygg. Mye av murer er ikke synlig. Ingen synlige større sprekker.

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur rundt deler av huset og dermed muligheter for fukt mot mur.

Det er lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom to private anlegg 2022 i følge eier. Varmekabler på vannet. Kvernpumpe på kloakken. Det har vært borevann og septiktank her tidligere som ikke er i bruk nå.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	76 m ²
Totalpris	6 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

Takhøyde i kjelleren er ca. 190 cm.

Innredet garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger. Takhøyde her er ca. 200 cm.

Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger. Vet ikke om dette er godkjent slik det er.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

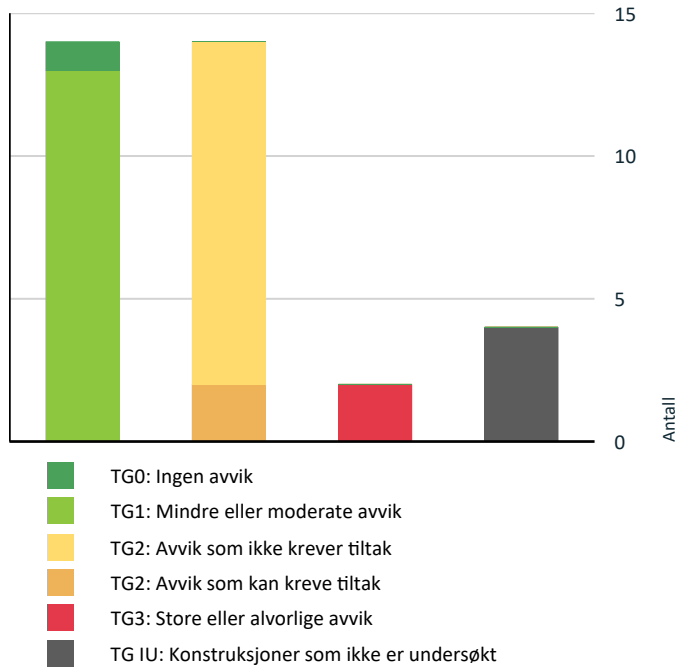
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Jeg har ikke sett tegninger.

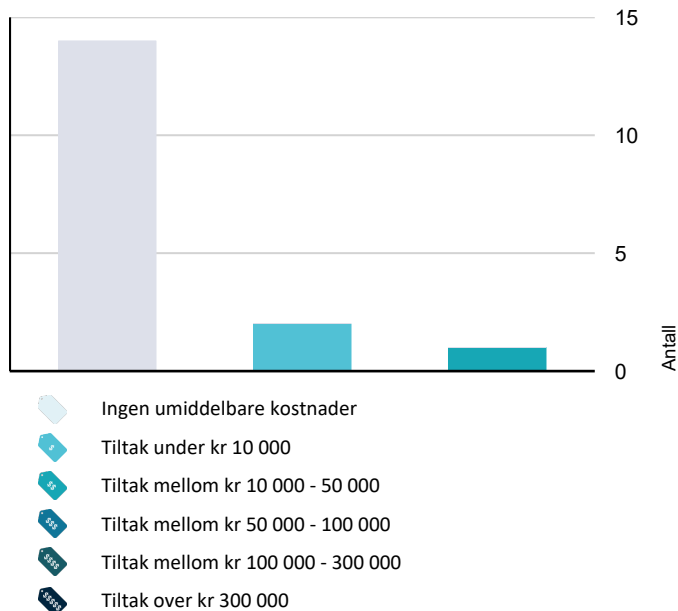
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og
himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og
tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1970

Kommentar
I følge tidligere eier

Standard

Jeg har vært på to befaringer. Første gangen 13.06.2025. sammen med Rune Sven Carlsen og andre gangen 18.11.2025 alene. Eiendommen består av enebolig på et plan med et kjellerrom (dette har vært en hytte tidligere) en garasje som tidligere eier har innredet, et annekset fra ca. 2016, uthus/utedo og et uthus/garasje. Det er lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom to private anlegg i 2022. Det er ikke lagt vann/avløp til garasje som er innredet eller til annekset.

Vedlikehold

Eier opplyste at han har kostet på eiendommen ca. 1 700 000.- etter kjøp som var 2021. Det er lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom to private anlegg. Gavlvegg sør er kledd om. Ny stålpipeline og ny peisovn. Nytt kjøkken. Mye på badet er nytt. Nytt el.skap og mye nytt elektrisk. To nye elbil ladere. Nye ytterdører på diverse bygg. Ny gulvvarme i stue/kjøkken og soverom ved siden i hytte. Nye utelamper. Endel nye overflater inne, bla. nye gulv i stue/kjøkken og soverom med gulvvarme. To nye markiser. Ny vedbod. Ny garderobe. Hele krypkjellere er ikke sjekket pga. liten høyde, her kan de være skader. Takkonstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket. Tidligere eier har gjort mye arbeider som innredning og garasje bygging av annekset selv, noe arbeider på dette er ikke helt pent og fagmessig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Papp til taktekke, denne har begrenset levetid, skal være ca. 21 år i følge tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekke har begrenset levetid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Byttet etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Nedløp og beslag

Renner og nedløp i stål. Helbeslag på piper. En lufting over tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Byggemåte skal være bindingsverk. Vegger skal etter byggemåte være isolert med 10 cm mineralull. Stående tømmermannskledning. Gavelvegg sør er kledd om i år i følge eier. Noe kledning går for nærme baken, må passes godt på.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av kledningen.

Noe kledning går for nærme baken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde godt øye med der det er nærme bakken. Behandle/holde ved like etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak. Konstruksjon er innelukket så den er ikke sjekket. Ikke synlig utlufting i gesimskasser over alt. Visst taket ikke er utluftet ordentlig kan det kondensere i konstruksjon som kan forårsake sopp/råte, spesielt om vinteren. Anbefaler at det ordnes med en inspeksjonsmulighet.

Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass fra ca. 2003 til 2022. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Dører

Malt inngangsdør med sidefelt, tolags isolerglass og el.lås fra 2023. Stor heve/skyvedør i stue med tolags isolerglass fra 2008. Dobbel terrassedør med tolags isolerglass på soverom fra 1985, denne har noen skader på utsiden. Jeg oppdaget ingen punkterte glass men dette kan ikke garanteres, noen ganger er dette bare synlig i spesielt lys eller temperaturer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Over halvparten av forventet levetid på deler av ytterdører er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde ved like, bytte etter behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngang ca. 64 m². Flott utsikt. Liten del er overbygd. Liten del som er mer en 50 cm over bakken skulle hatt rekkverk og det er for stor avstand mellom tau på rekkverk, gradering 3 er pga. dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Liten del som er mer en 50 cm over bakken skulle hatt rekkverk og det er for stor avstand mellom tau på rekkverk, gradering 3 er pga. dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne rekkverk etter behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 1 Andre utvendige forhold

Vedskjul.



Vedskjul

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Malerstrie og malt panel på vegger. Malt panel i taker. Laminat og parkett på gulver.

Pusse opp overflater etter behov.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i tre. Måle ca. 4 cm skjevheter i stuegulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! 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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Ny stålppe og ny peisovn. Dette er utført av Henriksen Brensel i følge eier.

En elementpipe som ikke er i bruk. Denne kan ikke brukes før eventuelt feier godkjenner dette.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Et kjellerrom på ca. 9 m² med en takhøyde på ca. 190 cm. Noe fuktgjennomslag i nedkant vegger og fuktfordampning i betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe fuktgjennomslag i nedkant vegger og fuktfordampning i betongdekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holde øye med. Lagre ting med henblikk på at det fuktig miljø her.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Kryp kjeller

Tilstandsrapport

Krypkjeller under huset ellers, ser greit ut fra det en kan sjekke fra kjellerrommet, hele er ikke sjekket pga. for liten inngang videre. En asfaltplate oppunder stubbloft er falt ned.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er pusset opp 2022. Eier kvitteringer på dette. Badet må med lukket system som i dag, dvs. ikke dusje på gulv og vegger. Malte respatexsplater på vegger med sokkelfliser i nedkant. Fliser på gulv, eldre belegg som membran under betongdekke. Nytt sluk under kabinett med smøremembran i følge eier. Nye varmekabler. Malt panel i tak. Nytt dusjkabinett, wc og innredning med vask. Stort sett rett gulv. Ingen kant ut ved dør. El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Bad.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Malte respatexsplater på vegger med sokkelfliser i nedkant. Malt panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Respatexplater er ikke nye.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Stort sett rett gulv. Ingen kant ut ved dør. OBS. OBS. Bør sikres så vann ikke kan renne ut ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stort sett rett gulv. Ingen kant ut ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bør sikres så vann ikke kan renne ut ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nytt sluk under kabinett med smøremembran i følge eier. Eier har dokumentasjon i form av kvitteringer. Ingen bilder av dette.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Foreligger ikke fullstendig dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Nytt dusjkabinett, wc og innredning med vask.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

El.vifte i vegg, mangler tilluft i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mangler tilluft i dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ordne med tilluft ved dør.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Nytt 2024. Malt panel på vegger og tak, laminat på gulv. Kvik innredning. Integreert induksjon platetopp, stekeovn, mikroovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/fryseskap. Kompakt laminat benkeplater. Selvstyrt ventilator som går ut i yttervegg. Fliser mellom over og underskaper. Vannstopper i benk og komfyrvakt. Åpent mot stue.



Kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Selvstyrt ventilator som går ut i yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør innvendig i plast (rør i rør) og kobber. Stoppekran og vannmåler i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør innvendig i plast. Stakemuligheter fra sluk.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eventuelle eldre rør.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Eventuelt sett inn flere ventiler etter behov.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank av nyere dato i kjellerrom. Ingen sluk her men det vil ikke bli noen skader på huset ved lekkasje.

TG 1 Andre installasjoner

Gulvvarme i stue, kjøkken og soverom ved stue av nyere dato i følge eier.

Elektrisk markise av nyere dato, den ene armen har en liten knekk.

Det er lagt inn fiber.

To elbil ladere.

TG 1 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skapet står på ene soverommet. 63 amp hovedsikring, 19 kurser. Automatsikringer med Jordfeilbrytere. Overspenningsvern. Kurser er merket. Eier har dokumentasjon.

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)?
Ja

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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.

6 kg brannslukningsapparat fra 2024. Brann/tyveri alarm.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Huset står sannsynligvis på morenegrunn. Det har sannsynligvis vært noe setninger.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det skal være lagt ned drenering mot sør og øst i følge tidligere eier men det er fortsatt noe fuktgjennomslag på vegger i kjellerrom, det er også lagte en drensrør fra kjellerrommet og ut i følge tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Betongmur på eldre del, lettklinkermur på tilbygg. Mye av murer er ikke synlig. Ingen synlige større sprekker.

! TG 2 Terrengforhold

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur rundt deler av huset og dermed muligheter for fukt mot mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur rundt deler av huset og dermed muligheter for fukt mot mur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er lagt inn kommunal vann og kloakk igjennom to private anlegg 2022 i følge eier. Varmekabler på vannet. Kvernpumpe på kloakken. Det har vært borevann og septiktank her tidligere som ikke er i bruk nå.

! TG IU Septiktank

Denne er ikke lenger i bruk.

Bygninger på eiendommen

Innredet garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Kommentar

I følge tidligere eier

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Garasjen er bygd ca. 1988, innredet ca. 2016 i følge tidligere eier. Dette er ikke søkt om/godkjent. Betonggulv. Pussede lettklinker murvegger og noe trekledning. Saltak med bølgeblikkplater, noe rust i disse. Renner og nedløp i stål. To nye inngangsdører. Vindu med tolags isolerglass. Treplattung ved inngang på ca. 25 m2. Bygget er isolert i følge tidligere eier.

To rom, det ene med kjøkken. Det er ikke lagt vann hit.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Tilbygg / modernisering

2016

Ombygging

Innredet 2016 i følge tidligere eier.

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

I følge tidligere eier

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Bygget er isolert i følge tidligere eier. Står på søyler, god lufting under. Stående tømmermannskledning. Pulttak med bølgeblikkplater, ingen takrenner. To nye inngangsdører. Vindu med tolags isolerglass.

Et rom med hybelkjøkken og to rom/soveplasser og et rom med Cinderella do. Det er ikke lagt vann til bygget. Takhøyde fra ca. 185 cm til ca. 225 cm.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Tidligere utedo som brukes til uthus. Stående kledning, endel råte. Pulttak med papp, pappen er dårlig. Et rom, lagerplass.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Det er ikke foretatt tilstandsrapport på dette bygget, det er bare enkelt forklart i rapporten. Stående kledning, noe råte i dette. Bølgeblikkplater i bakkant. Pulttak med bølgeblikkplater, endel rust på disse. Bod/skyvedører. Bygget har begrenset teknisk verdi.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

76 m²/67 m²

Enebolig: Gang, Kjøkken, Bad, Stue, 2 Soverom, Bod

*Andre bygg: Innredet garasje, Anneks, Uthus, Uthus
Bruksareal andre bygg: 80 m²*

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 200 000

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

6 200 000

Konklusjon markedsverdi

6 200 000

Markedsvurdering

Taksten er satt ut fra størrelse, beliggenhet og stand. Det er også sett på hva andre eiendommer er omsatt for i området.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skipstadsand 67 ,1684 VESTERØY 74 m ² 1934 2 sov	09-09-2021	8 500 000	8 500 000		8 500 000	114 865
2 Gamle Vikerveien 49 ,1684 VESTERØY 67 m ² 1970 2 sov	25-04-2021	5 000 000	4 800 000		4 800 000	71 642
3 Tømmerlia 39 ,1684 VESTERØY 208 m ² 2015 5 sov	04-06-2025	8 500 000	8 600 000		8 600 000	41 346
4 Tømmerlia 36 ,1684 VESTERØY 240 m ² 2021 3 sov	28-02-2025	8 650 000	8 300 000		8 300 000	34 583
5 Rødsfjellet 7 ,1684 VESTERØY 217 m ² 1990 3 sov	10-04-2025	7 500 000	7 000 000		7 000 000	32 258
6 Søndre Skipstad 14 ,1684 VESTERØY 226 m ² 2005 5 sov	19-10-2017	6 950 000	6 950 000		6 950 000	30 752
7 Vassgaren 9 ,1684 VESTERØY 184 m ² 1971 4 sov		5 800 000	5 500 000		5 500 000	29 891
8 Søndre Skipstad 17 ,1684 VESTERØY 207 m ² 2008 4 sov	26-08-2020	5 350 000	5 450 000		5 450 000	26 329

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 900 000

Innredet garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Innredet garasje	Kr.	160 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	270 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 450 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	3 200 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 550 000

Beregnet tomteverdi	Kr.	3 750 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

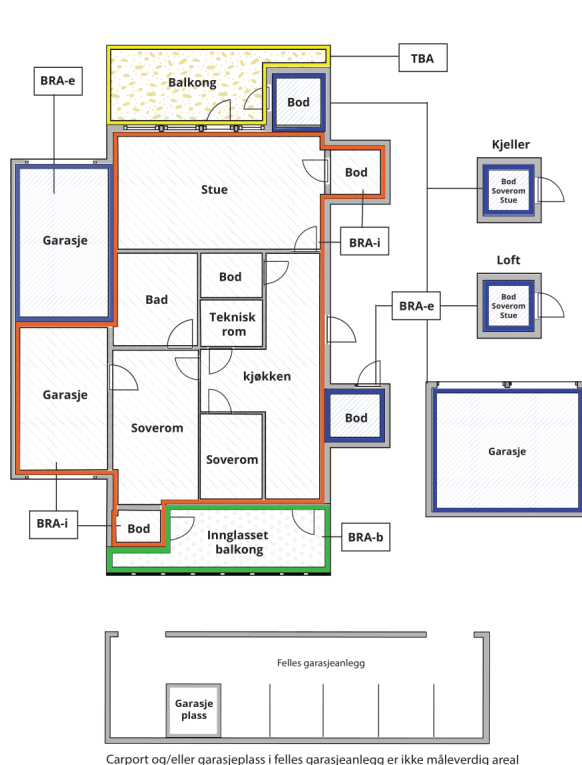
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67			67	64
Kjeller		9		9	
SUM	67	9			64
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang/hall, kjøkken, bad, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.
Takhøyde i kjelleren er ca. 190 cm.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Innredet garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		26		26	25
SUM		26			25
SUM BRA	26				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Innredet rom med lite kjøkken, rom/bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger. Takhøyde her er ca. 200 cm.

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Rom med hybbelkjøkken., to rom med soveplasser.	

Kommentar

Takhøyde fra ca. 185 cm til ca. 225 cm.

Målbart areal pga. høyde her er ca. 25 m2, gulvareal på ca. 28 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger. Vet ikke om dette er godkjent slik det er.

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod/lagerplass	

Kommentar

Målbar høyde her er ca. 25 m2.
Gulvareal her er på ca. 37 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Jeg har ikke sett tegninger.

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)
Enebolig	67	9
Innredet garasje	0	26
Anneks	0	25
Uthus	0	4
Uthus	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Svein Nesøen	Takstingeniør
	Rune Sven Carlsen første gangen	Kunde
	Svein Nesøen alene andre gangen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3110 HVALER	36	78, 156		0	2708 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gamle Vikerveien 49

Hjemmelshaver

Carlsen Rune Sven

Kommentar

Det er to tomter.

Tomt med gnr 36, bnr 78 skal være på 1107,6 m2.

Tomt med gnr 36, bnr 156 skal være på 1600,4 m2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i blanding og bolig og hytteområde. Spredt bebyggelse. Flott utsikt. Usjenert. Solrikt. Ca. 20 min gange til vannet med fine bademuligheter. Flott skjærgård i umiddelbar nærhet. Fine turområder. Noe vei til skole, butikk, og de fleste nødvendigheter.

Adkomstvei

Privat med felles vedlikehold.

Tilknytning vann

Offentlig vann igjennom to private anlegg.

Tilknytning avløp

Offentlig vann igjennom to private anlegg.

Regulering

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Om tomten

Noe plen/gress, busker og trær, for det meste naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Dette er ikke sjekket. Kommer frem på salgsoppgave ved salg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 800 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	13.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	15.03.2021	Utført av meg	Gjennomgått	9	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2025	
2	04.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PD7701>

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