

Tilstandsrapport



 Fritidsbolig

 Askelandsneset 93, 5938 SÆBØVÅGEN  ALVER kommune

gnr. 468, bnr. 21

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 19.02.2026

Rapportdato: 30.03.2026

Oppdragsnr.: 20238-1568

Eiendomsverdi ref nr: AI7501

Foretak: Nesttun Taksering AS

Takstingeniør: Roger Johannessen



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nesttun taksering AS

Innehaver Takstingeniør Roger Johannessen har drevet som byggmester siden 2006. I 2012 ble driften endret til hovedvekt på taksering av fast eiendom. Han tok mesterbrev som byggmester i 1989, og er utdannet takstingeniør igjennom NITO Takst ved Stavanger Universitet, Norges Takseringsforbund og Norsk Takst AS. I tillegg til årlig obligatorisk etterutdanning gjennom Norsk Takst har Roger Johannessen etterutdanning via Høyskolen På Vestlandet og NMBU.

Nesttun Taksering AS har allsidig erfaring innen både nybygg og rehabilitering, og bruker nå denne kompetansen i forbindelse med tilstandsvurdering og verdisetting av bolig, landbruk og næringseiendommer.

Takstingeniør Roger Johannessen takserer innenfor fag områdene:

Landbrukstakst

Taksering av næringseiendommer/ næringstomter.

Tilstandsrapport for bolig

Verditakst av alle typer eiendom

Skade og reklamasjon

Naturskade taksering for forsikringselskap og Landbruksdirektoratet

Skjønn, Brannskjønn/ skadeskjønn.

Rapportansvarlig



Roger Johannessen

Uavhengig Takstingeniør

post@nesttuntaksering.no

922 39 494



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen på Askelandsneset 93 fremstår som en eldre bygningsmasse med gjennomgående lav teknisk standard og betydelig vedlikeholdsetterslep. Befaringen avdekker flere konstruksjonsmessige forhold av både vesentlig og alvorlig karakter, herunder fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, omfattende slitasje på overflater, svekkede terrasser og konstruksjoner med redusert bæreevne, mangelfull drenering, samt skjevheter og sprekker i grunnmur og forstøtningsmurer. Flere av forholdene vurderes å ha potensial for følgeskader dersom utbedringer ikke gjennomføres.

Det foreligger også mangler innenfor HMS og brannsikkerhet, inkludert utilstrekkelige rekkverk, manglende håndløper i trapp, mangelfulle røykvarslere og et eldre ildsted som bør kontrolleres før bruk. Det tekniske anlegget, særlig el- og vanninstallasjoner, vurderes som utdatert og preget av ufaglært utførelse, med anbefaling om full gjennomgang av kvalifiserte fagpersoner.

Boligen har i tillegg flere bygningsdeler som ikke lot seg inspisere på befaringstidspunktet grunnet snødekke, noe som øker usikkerheten rundt faktisk tilstand. Det må derfor påregnes ytterligere funn ved nærmere undersøkelser.

Samlet sett vurderes fritidsboligen å ha betydelige tilstandsavvik, med et klart behov for omfattende vedlikehold og rehabilitering for å bringe bygningen til en tilfredsstillende og sikker bruksstandard. Dette gjelder særlig tak, terrasser, drenering, grunnmur, overflater og tekniske installasjoner. Omfanget av nødvendige tiltak innebærer at kjøper må kalkulere med substansielle fremtidige investeringskostnader.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	83 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 550 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

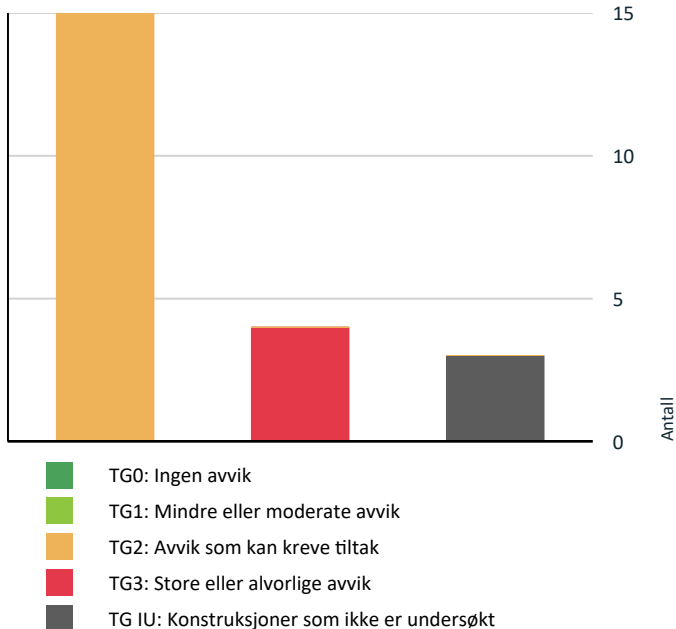
- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke tegninger.

Naust

- Det foreligger ikke tegninger
- Det foreligger ikke tegninger.

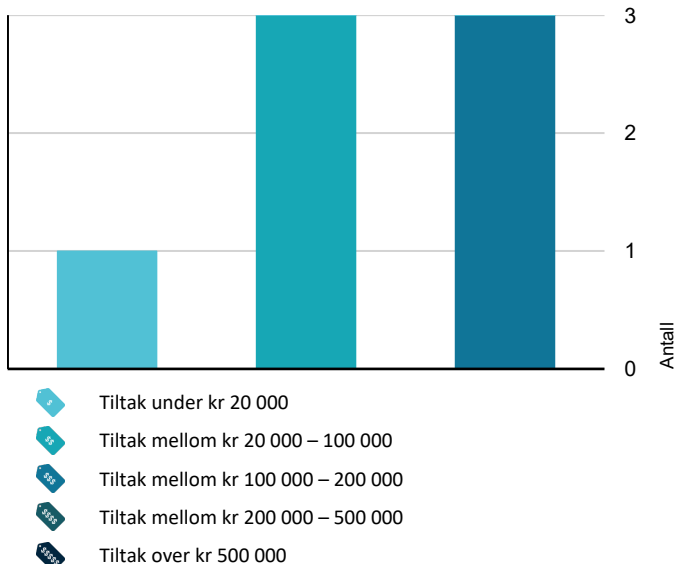
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1974

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er snødekt ved befaring og ikke synlig for vurdering. Ut fra bilder fra annonse i 2024 så er shingeltaket gammelt i dårlig tilstand. Kjøper må vurdere dette ved sin befaring.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke mulig å se lekkasjer ved befaring. taknedløp går tett inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å lede taknedløpsvann bort fra grunnmur. Takrenner kontrolleres for tetthet.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Kledning har mye svertesopp og det er enkelte bord som er skadet, oppsprukket. Det mangler litt listverk. Det er åpninger langs kledning som mus kan komme inn gjennom.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Utbedring er vesking av kledning, skifte de kledningsbord som er skadet og male på nytt. Det må kontorlles tettes langs kledning slik at mus kommer inn i hytten.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er fuktskjolder i undertak rundt pipen. Det er synlige vannskader i skråtak i stue.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Yttertak må kontorlles for tetthet og innvendig panel i himling må skiftes der det er fuktmerker. Omfanget kan være større.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er enkelte nyere vinduer og vinduer fra byggeår. Det er gjenstående arbeider ved belasting utvendig og innvendig. De gamle vinduene har stort vedlikeholdsbehov og enkelte er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

De nye vinduene må ferdigstilles innvendig og utvendig. De gamle vinduene må vedlikeholdes innvendig og utvendig. Punkterte vinduer skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har PVC hovedytterdør.
Enkel kjellerdør fra byggeår. plassbygget labenkdør.

Årstall: 2006

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Døren er ikke ferdig med belistning innvendig. Normal bruksslitasje.
Kjellerdør har bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Døren må gjøres ferdig med innvendig belistning.
Kjeller dør vedlikeholdes med maling, eventuelt justering eller utskifting av dør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en terrasse på østsiden og treplattning på vestsiden.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Den østlige terrassen har store råteskader i konstruksjonen. Det er påbegynt rivning.
Den vestlige terrassen er ikke synlig for vurdering grunnet snø. Det er gjenstående arbeider på den nordlige terrassen ved uthuset.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Terrassene må kontrolleres og deler av terrassene må skiftes ut med nytt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er flere trapper utvendig i trekonstruksjoner og trinn i metallrister.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Trappene er snødekt ved befaring slik at de ikke kan kontrolleres tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Tilstandsrapport

Kjøper må kontrollere trappene på eiendommen, men også den på hovedbruket som leder ned til hyttefeltet. Det anbefales å vurdere kostnader til vedlikehold av trappene, selv om det ikke er påvist større avvik ved befarings.

⚠ TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er bygget kai på østsiden mot skipleda.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

kaien og trapper er snødekt ved befarings. Det er ikke mulig å se tilstand ved befarings. Ut fra bilder på eiendomsverdi er kaien laget i flere omganger med forskjellig byggestil. Det er i hovedsak en trekai.

Det fremgår ikke at dette er en kai som er byggesøkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold av kaien og at enkelte bord, rekkverksbord må skiftes ut.

Kaien må kontrolleres opp mot byggesøknad før kjøp av eiendommen.

INNENDIG

⚠ TG 3 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Det er strek bruksslitasje på overflatene og fuktskader i himling.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater på gulv vegger og himling må vedlikeholdes. noen av overlatene må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



⚠ TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er noe skjevheter i etasjeskille. Det er ikke unormale skjevheter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Ved legging av nye gulv må gulvene kontrolleres for planhet før det legges nye gulv.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe med usset overflate over tak og i stue.

Vurdering av avvik:

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

Ovnen står på løse mursteiner/ fliser. Disse må omrammes slik at de ikke går fra hverandre. Ved ovn er gammel og ikke rent brennende.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales kontroll av skorstein og vedovn av feiervesen før det tas i bruk.

TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

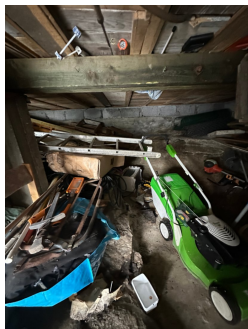
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er krypkjeller under hele hytten. Det er fuktmerker/ saltutslag på innvendig grunnmur, det indikerer fuktgjennomgang i grunnmur. Det er ikke gulv i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må gjøres tiltak med grunnmur og drenering for å minske fuktinnslag i krypkjeller.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører med høy bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av karmen og dørblad samt justering av karmene.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Dette er en enkel kjøkken innredning bestående hovedsakelig av overskap som også er benyttet som underskap. Det er ikke innlagt vann, men en provisorisk håndpumpe for å få vann i vaskeku.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelt kjøkken med litt bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikeholdsbehov.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkken. Det er kun ventilering ved å åpne kjøkkenvindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Det mangler ventilator på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Utbedring er å montere ventilator med avtrekk ut, eller kullfilter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er lagt vann inn i kjeller fra brønn og opp til håndpumpe på kjøkken.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke søkt om å legge vann inn i hytten og heller ikke søkt om utslipp av bruksvann. Vannledninger er sannsynligvis gjort av ufaglært.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales kontroll av vannledninger og kontroll av vannkvalitet før det tas i bruk. Installasjon av vann og avløpsløsning krever godkjenning fra kommunen.

TG2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon i veggventiler og lufting med vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det bør etableres ventilering med veggventil i stue.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er et enkelt solcelle anlegg i hytten.

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

Nei

Inntak og sikringskap

2. 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 El anlegg er solcelle anlegg. Det fremstår som ufagmessig montert.

Generell kommentar

Anlegget har åpenbare dårlige koblinger. anlegget bør sjekkes før det tas i bruk.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling og fjell.

TG2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1974.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig grunnmursplast utvendig. Det er observert saltutslag innvendig på grunnmur. Det er indikasjon på at drenering ikke fungerer tilfredstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det må gjøres tiltak for å utbedre drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er riss og sprekker i overflaten på grunnmuren utvendig der den er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendig grunnmur må vedlikeholdes med tetting av riss og sprekker og overflatebehandling.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Det er skjevheter i forstøtningsmurene i større og mindre grad. Det er mye snø på befaringslik at alle murene ikke er kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
- Lokal utbedring må utføres.

Murene må kontrolleres, eventuelt må deler av murene rives og bygges på nytt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 1U Terrengforhold

Beskrivelse

Det er skrått terreng mot hytten og grunnmur er bygget på fjell.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det mangler rekkverk i trapper og det er for store åpninger i utvendige rekkverk. rekkverkene er lavere enn dagens krav til 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk bør monteres for sikker gange i trapper.

Rekkverk langs kai må kontrolleres for innfesting.

Det må monteres røykvarslere og montere brannslukningsapparat.

Bygninger på eiendommen

Naust



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Enkelt naust oppført på sprengsteinsmasser og fjell. Grunnmur og yttervegger i murkonstruksjoner. Saltak konstruksjon tekket med platekledning. To treporter i front og en biingangsdør med glassfelt. Bygningen har vesentlig behov for vedlikehold.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

47 m²/47 m²

Fritidsbolig: Gang, 2 Soverom, Stue/kjøkken

Andre bygg: Naust

Bruksareal andre bygg: 36 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 1 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Eiendommens tilstand på utvendige arealer og tilleggsbygg sammen med lav standard på hytten gjør at denne eiendommen er mer tungsolgt enn andre eiendommer i markedet. Den har en flott beliggenhet, men litt dårlige forhold til å ha båt liggende ute i sjøen ved kei grunnet mye båt trafikk

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Slettevegen 429 ,5936 MANGER 64 m ² 2005 4 sov	06-07-2020	2 850 000	2 700 000		2 700 000	42 188
2 Askelandsneset 307 ,5938 SÆBØVÅGEN 56 m ² 1982 2 sov	23-07-2023	1 950 000	1 900 000		1 900 000	33 929
3 Vågstaule 41 ,5938 SÆBØVÅGEN 38 m ² 1948 1 sov	25-08-2021	1 390 000	1 200 000		1 200 000	31 579
4 Radøyvegen 895 ,5938 SÆBØVÅGEN 34 m ² 1955 1 sov	12-08-2022	1 190 000	1 070 000		1 070 000	31 471
5 Askelandsneset 306 ,5938 SÆBØVÅGEN 64 m ² 1983 2 sov	14-05-2025	1 990 000	1 990 000		1 990 000	31 094
6 Slettevegen 49 ,5936 MANGER 65 m ² 1964 4 sov		2 450 000	1 925 000		1 925 000	29 615
7 Sæbøvegen 534 ,5938 SÆBØVÅGEN 51 m ² 1968 2 sov	18-03-2021	1 250 000	1 500 000		1 500 000	29 412
8 Buskeneset 67 ,5912 SEIM 97 m ² 1996 2 sov	06-04-2025	1 990 000	2 320 000		2 320 000	23 434
9 Langeneset 2 ,5912 SEIM 103 m ² 1980 3 sov	22-06-2025	2 290 000	2 290 000		2 290 000	20 631
10 Haugstad 73 ,5936 MANGER 82 m ² 1965 2 sov	27-09-2023	1 790 000	1 600 000		1 600 000	19 512

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold av felles adkomst og vei, forsikring, feiegebyr og renovasjon, skjønnsmessig vurdert til ca kr 4000 i kvartalet

Kr. 16 000

Sum Årlige kostnader (Avrundet) Kr. 16 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 1 050 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 690 000

Sum teknisk verdi - Fritidsbolig Kr. 360 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) Kr. 360 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) Kr. - 190 000

Sum teknisk verdi - Naust Kr. 170 000

Sum teknisk verdi bygninger Kr. 530 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi Kr. 1 000 000

Beregnet tomteverdi Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) Kr. 1 550 000

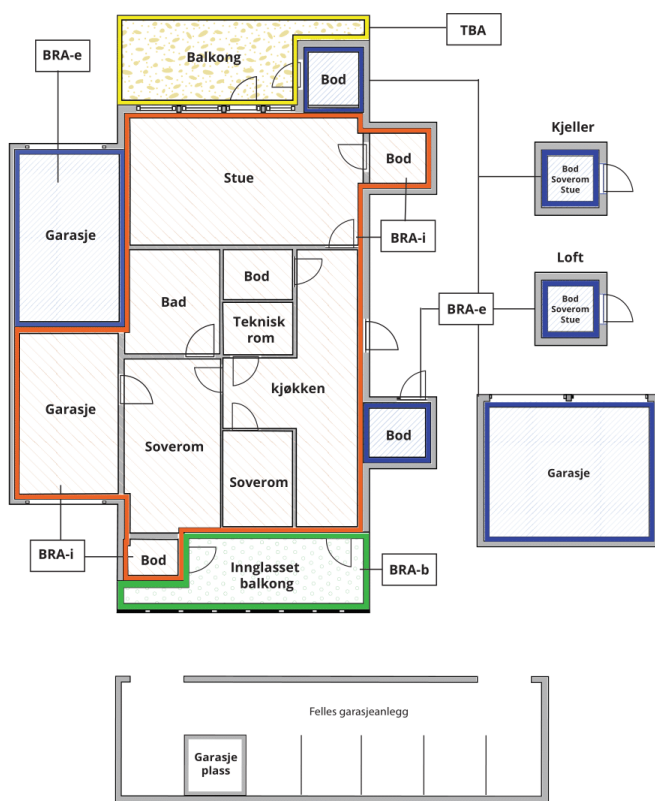
Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Hva er bruksareal?

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

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

Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Ekstert 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	47			47	
SUM	47				
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke kjent for takstmann hva som er byggesøkt på eiendommen. det må kjøper kontrollere før kjøp.

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Roger Johannessen Grahl-Madsen & Co Advokatfirma AS	Takstingeniør Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4631 ALVER	468	21		0	1636.6 m ²	AREAL HENTET FRA EIENDOMSBASE (Ambita)	Eiet

Adresse

Askelandsneset 93

Hjemmelshaver

Lyngved Kim Rune Kjølraug, Lyngved Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Askelandsneset 95 ligger ytterst mot sjøen på motsatt side en feste landhandel. Eiendommen befinner seg i et kystpreget landskap der små nes, vik og lune bukter danner et typisk vestlandsk skjærgårdsbilde. Området rundt Askelandsneset består av spredt bosetning, landlige omgivelser og kort avstand til sjøen. Radøy kjennetegnes av lavtliggende terreng, lyngheier og knauser, og Askelandsneset følger denne naturtypiske formen med utsyn mot fjordlandskapet. Veiforbindelsene i området knytter eiendommen til både Sæbøvågen og videre nordover mot Manger, som ligger om lag seks kilometer unna. Det rolige og naturnære miljøet gjør Askelandsneset 95 til et sted som kombinerer nærhet til sjøen med den stillheten som preger små bygder i Nordhordland.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Vegadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter. Det er ikke bygget veg fram til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra egen brønn på eiendommen eller i området. Det er ikke påvist brønn. Det er kun inlagt vann til håndpumpe.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp. Det er montert snurredo i uthus.

Regulering

Eigedomen ligg i arealføremålet LNF og er omfatta av kommunedelplanen for Radøy.

Om tomten

Fin tomt som ligger med utsikt til skipsleden. Det er sjølinje langs grensen i øst. Tomten er opparbeidet med mur og plattning, men det er snødekt på befaringsdag. Ut fra det jeg ser av terrasse og det som er synlig av murer så er det større vedlikeholdsbehov på hageanlegg og trapper samt kai.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert heftelser i grunnbok. Kjøper må sette seg inn i grunnboken før kjøp.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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