Tilstandsrapport

Enebolig
Helledalen 5, 6230 SYKKYLVEN
SYKKYLVEN kommune
gnr. 17,17, bnr. 6,6, snr. 0,0, fnr. 1

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 252 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 14.06.2025 **Oppdragsnr.:** 18845-2679 **Referansenummer:** FY2061

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Frode K. Mauren **Vår ref:**

møretakst mintakst.com

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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.
Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.
Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av bolig og næringseiendommer



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

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 byggeregler

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 eksemplarfremstilling 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.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- 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

Enebolig fra ca 1950 med senere tilbygg i to perioder.
Bygget har hovedetasje + kjeller/krypkjeller + loft + mindre kryploft.
Bygget har gjennomgått en god del oppgradering fra 1995 og utover, men og endel konstruksjoner som er eldre enn det.

Jfr Rapportsammendrag.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer.
Renner og nedløp er i metall fra delvis 1990-tallet, men og eldre deler, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Stigetrinn for feier.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1990-tallet og utover.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre på hovedbygg fra byggeårene.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra i hovedsak rundt 2001.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca 2008.
Det er to enkle eldre tredører i kjelleren
Det er utgang fra loftsgang til en mindre gavlbalkong mot vest på cirka 3 m². Det er trerekkverk.
Det er ved inngangsparti er mindre støpt trapp som er flislagt.
Det er videre ei betongtrapp i terreng mot vest.

INNVENDIG Gå til side

Loftsetasje har tepper/belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak.
Hovedetasje har parkett/laminat/tepper/belegg og gulv, malte tapetserte veggflater, noe malte panelplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak, samt malt strukket papptak i gang.
Kjeller er i all hovedsak en råkjeller med åpne mur konstruksjoner på gulv og vegger, mens det i innvendige tak er himlingsplater/plater og panel, deler av rommene i kjeller er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde.
Det er trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har mursteinspipe og eldre vedovn på loft, vedovn i stue på hovedetasje fra ca 1990-tallet.
Sotluke i kjeller.
Boligen har ei tretrapp fra byggeår. Den har et tett rekkverk.
Det er mellom hovedetasjen og kjeller enkel plassbygget tretrapp, trappen har ikke noe rekkverk/håndekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad i 1. etasje av eldre dato, sannsynligvis sist oppusset en gang på 1970-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, det er tegn på at det er eldre gulvvarme i gulvet. Det er på vegger en eldre type med baderomsplater. Badet har toalett, innredning med servant og har tidligere hatt dusjkabinett, men dette er nå fjernet. Badet har eldre plastsluk og naturlig avtrekk gjennom veggventil/vindusventil.

Bad/vaskerom
Det er i kjelleren et eldre rom som har tidligere vært benyttet til bad/vaskerom. Rommet har betongulv, betongvegger som i nedre del har et tapetbelegg og malte innvendige tak. På rommet er montert et eldre badekar og en servant.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra slutten av 1990-tallet. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er videre plass/opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på kjøkkengulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

På loft er det et eget mindre toalettrom av eldre dato. Rommet har eldre belegg på gulv og nedre del på vegg. Ellers malte veggplater.
Rommet har kun et toalett samt en vegghengt varmtvannstank. Det er naturlig ventilering for rommet.
Bak toalettrommet er det et eget servantrom som har vinyl på gulv med eldre plastsluk, tapet på vegger og malte innvendige tak.
Rommet har servant, ovn på vegg.

Det er i kjelleren et enkelt eldre toalettrom det har fliser på gulv malte murveggen med delvis belegg/tapet på veggen. Det er kun toalett på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran og vannmåler i kjeller.
Boligen har i hovedsak avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, men og innslag av eldre støpejernsrør.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg
Varmepumpe luft til luft montert i stue øst fra ca 2013.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i kjeller fra ca 1980-tallet, i tillegg en mindre rank på toalettrom på loft.
Det er et nyere sikringsskap på loft med nye automatsikringer. Utifra kursfortegnelse synes å være utført av Caverion. Ellers er anlegget fra forskjellige tidsepoker.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.
Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur e.l. utvendig pusset og malt.
Forstøtningsmurer er av betong mot nord.
Eiendommen ligger i ei slakk sydvendt skråning.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type
Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	252 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	144 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

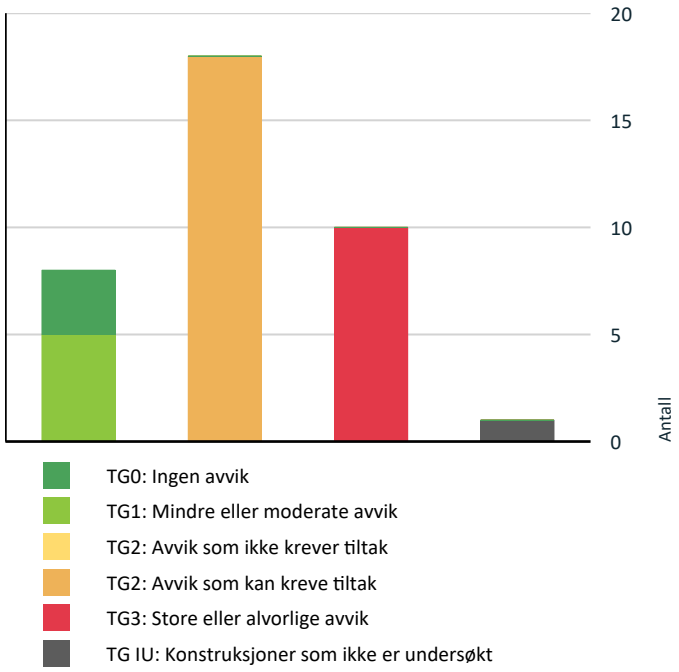
- Det foreligger ikke tegninger

Kommunen har bekreftet at det ikke finnes tegninger på hovedhuset i deres arkiv, kun på garasje og badehus.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

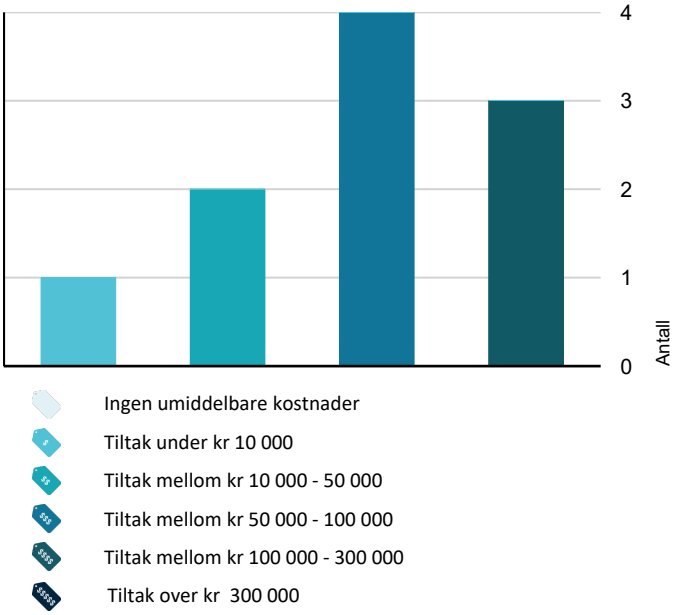
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. Når det henvises til eier i rapporten er dette opplysninger eiers representant ved befaring har gitt.

Boligen ble oppført i ca 1950, med senere tilbygg, og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen.
Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje og badehus kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Kjellerdører Gå til side

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdørene har høyt fukt nivå i nedkant, og stedvis noe råte skader i terskel.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ovner av eldre dato.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist malingsavskalling/saltutslag i deler av mur som følge av fuktgjennomtrenging.
Det er i et område mot øst montert på noen panelplater oppå en murkant med bakenforliggende isolasjon. Det er påvist betydelig fuktskader i disse platene, og høytfuktnivå i platene - 46 % stående vann.
Det er noe begrenset ventilering i enkelte rom.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på en mindre del på repo på loft.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Spesialrom > Loft > Toalettrom + servantrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

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

Begge rommene er av eldre dato. Det er påvist skader/løsnet tapet/belegg etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

Badet har et høyst usikkert tettesjikt. Det er påvist utettheter rundt gjennomføringen, det er ingen forsegling av baderomsplater i nedkant eller i skjøter, det er flere skruehull i platene, kun naturlig ventilering etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

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

Badet er ikke funksjonabelt slik det fremstår i dag det er påvist betydelig skader på alle overflater, badet har ikke noe tilfredsstillende tettesjikt. Det er et vindu i våtsonen hvor det mangler finish rundt. Det er sprekker i belegg på vegger. Det er eldre støpejern sluk, skader på utstyr og det er ingen ventilering av rommet etc.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er påvist skader på overflater og manglende finish rundt vindu som er felles med bad/vaskerommet ved siden av.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det bør etableres musesperre i nedkant av kledningen, som skal hindre museinntrenging.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er foretatt fuktmålinger i lett tilgjengelige områder i taktro, med verdier på 10-12%, dette ansees som normalt.
Det er påvist noen vepsebol på kryploft.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Sammendrag av boligens tilstand

Vindu mot øst på loft er montert svært nær taktekkingen for tilbygget. Dette medfører sterkt slitasje i nedkant av vinduet samt usikkerhet rundt tetting i området.
Det gjenstår oppussing beslag løsning på enkelte kjellervinduer.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjiktet er av ukjent/eldre dato, og vil være en usikkerhet med tanke på at den ligger over boligrom.
Det er usikkert tettesjikt løsning/manglende beslag i overgang gulvet og balkongdør

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det er påvist at et betydelig antall fliser er løsnet/skader på fliser.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er påvist veldig provisorisk undertaksplater/bord, stedvis fukt skjolder i enkelte plater men ikke målt unormalt fuktighet ved stikkprøver. Målt ca 15 % fuktighet i treverk. Påvist noe saltutslag på mur, det er ingen ventilering av kryperommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Det er et nyere sikringsskap på loft med nye automatsikringer. Utifra kursfortegnelse synes å være utført av Caverion. Ellers er anlegget fra forskjellige tidsepoker.
Ettersom det elektriske anlegget er delvis av eldre dato og delvis nyere skap uten dokumentasjon, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist en del malingavskalling og mindre sprekker i grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Det er stedvis noe løse gulvlister ved komfyr.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer.
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.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i metall fra delvis 1990-tallet, men og eldre deler, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Stigetrinn for feier. Takvinkel er ca 38 gr.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• 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.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1990-tallet og utover.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det bør etableres musesperre i nedkant av kledningen, som skal hindre museinntrenging.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etablere musesperre.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre på hovedbygg fra byggeår. det er adkomst til kryploftet via en trang luke ved sikringsskap på loft.
Besiktiget i hovedsak fra lukeområdet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er foretatt fuktmålinger i lett tilgjengelige områder i taktro, med verdier på 10-12%, dette ansees som normalt.
Det er påvist noen vepsebol på kryploft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra i hovedsak rundt 2001.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vindu mot øst på loft er montert svært nær taktekkingen for tilbygget. Dette medfører sterkt slitasje i nedkant av vinduet samt usikkerhet rundt tetting i området.
Det gjenstår oppussing beslag løsning på enkelte kjellervinduer.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca 2008.

TG 3 Kjellerdører

Det er to enkle eldre tredører i kjelleren

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdørene har høyt fukt nivå i nedkant, og stedvis noe råte skader i terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er utgang fra loftsgang til en mindre gavlbalkong mot vest på cirka 3 m². Det er trerekkverk med høyde cirka 0,93 m.
Balkongen ligger over bolig rom i 1. etasje. Det er påvist malte plate som tettesjikt, ukjent alder på denne løsningen

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tettesjiktet er av ukjent/eldre dato, og vil være en usikkerhet med tanke på at den ligger over boligrom.
Det er usikkert tettesjikt løsning/manglende beslag i overgang gulvet og balkongdør

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Konsekvensen av manglende utskifting av tettesjikt, vil være risiko for lekkasje/kondensering i underliggende konstruksjoner

TG 2 Utvendige trapper

Ved inngangspartiet er det en mindre støpt trapp som er flislagt.
Det er videre ei støpt betongtrapp i terreng mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at et betydelig antall fliser er løsnet/skader på fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring av flislegging etc. på den utvendige trappen ved inngangsdør.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Loftsetasje har tepper/belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak.
Hovedetasje har parkett/laminat/tepper/belegg og gulv, malte tapetserte veggflater, noe malte panelplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak, samt malt strukket papptak i gang.
Kjeller er i all hovedsak en råkjeller med åpne mur konstruksjoner på gulv og vegger, mens det i innvendige tak er himlingsplater/plater og panel, deler av rommene i kjeller er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på hovedgulvet gulv i soverom mot vest i loftsetg over en lengde på ca 2 m, i tillegg har gulvet en nedsenking i tilbygget mot vest på ca 20-30 mm.
Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot sørøst i loftsetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv i hovedstue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er trebjelkelag mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

Kostnadsestimatet gjelder kun ekstrakostnader dersom overflater likevel skal overflateoppusses
. Avhengig av årsaken og omfanget kan utbedring innebære alt fra avretting av gulvet til forsterkning eller utskifting av bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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

Tilstandsrapport

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og eldre vedovn på loft, vedovn i stue på hovedetasje fra ca 1990-tallet.
Sotluke i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ovner av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Ovner må påregnes byttes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har i all hovedsak åpne murkonstruksjoner på gulv og vegger. Et mindre område mot øst har noe plaster med bakenforliggende isolasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist malingsavskalling/saltutslag i deler av mur som følge av fuktgjennomtrenging.
Det er i et område mot øst montert på noen panelplater oppå en murkant med bakenforliggende isolasjon. Det er påvist betydelig fuktskader i disse platene, og høytfuktnivå i platene - 46 % stående vann.
Det er noe begrenset ventilering i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktskadede plater/isolasjon/papp mot grunnmur mot øst må fjernes, og muren må ha åpne murkonstruksjoner.
Kostnadsestimat gjelder fjerning av fuktskadede plater/isoilasjon etc, ikke gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag, under tilbygg mot nord. Det er luke utenfra, i hovedsak besiktiget fra lukeområde, ligger endel trematerialer mot grunnen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er påvist veldig provisorisk undertaksplater/bord, stedvis fukt skjolder i enkelte plater men ikke målt unormalt fuktighet ved stikkprøver. Målt ca 15 % fuktighet i treverk. Påvist noe saltutslag på mur, det er ingen ventilering av kryperommet.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Krypkjeller er en risikokonstruksjon, klima i en slik krypkjeller kan variere betydelig i takt med årstidene, og må jevnlig observeres for utvikling. Det bør etablere et jevnere og mer fagmessig sjikt av undertakplater.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en tretrapp fra byggeår. Den har et tett rekkverk med høyde på ca. 0,70 m. Mellom hovedetasjen og kjelleren er det en enkel plassbygget tretrapp. Trappen har ikke noe rekkverk eller håndrekke, og det er relativt store åpninger mellom opptrinnene.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler rekkverk på en mindre del på repo på loft.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Rekkverk må monteres på loft der det mangler, T3 gjelder dette forholdet, de andre avvikene er TG2. Kostnadsestimat gjelder kun T3 forholdet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i 1. etasje av eldre dato, sannsynligvis sist oppusset en gang på 1970 -tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, det er tegn på at det er eldre gulvvarme i gulvet. Det er på vegger en eldre type med baderomsplater. Badet har toalett, innredning med servant og har tidligere hatt dusjkabinett, men dette er nå fjernet. Badet har eldre plastsluk og naturlig avtrekk gjennom veggventil/vindusventil.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

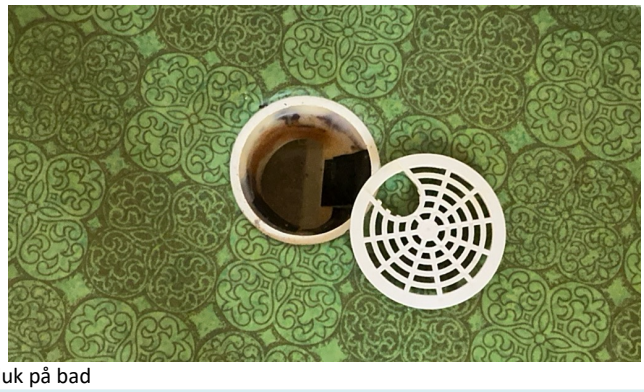
Tilstandsrapport

Badet har et høyst usikkert tettesjikt. Det er påvist utettheter rundt gjennomføringen, det er ingen forsegling av baderomsplater i nedkant eller i skjøter, det er flere skruehull i platene, kun naturlig ventilering etc.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Oversikt bad


Sluk på bad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue bak dusjkabinett. Det er boret gjennom to platelag, men ikke mulig å komme gjennom stendere e.l. bak dette platenivået. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Det er i kjelleren et eldre rom som har tidligere vært benyttet til bad/vaskerom. Rommet har betongulv, betongvegger som i nedre del har et tapetbelegg og malte innvendige tak. På rommet er montert et eldre badekar og en servant.

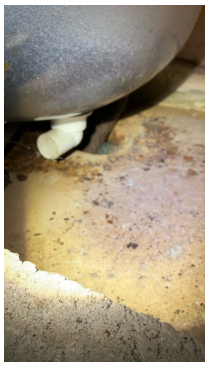
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er ikke funksjonabelt slik det fremstår i dag det er påvist betydelig skader på alle overflater, badet har ikke noe tilfredsstillende tettesjikt. Det er et vindu i våtsonen hvor det mangler finish rundt. Det er sprekker i belegg på vegger. Det er eldre støpejern sluk, skader på utstyr og det er ingen ventilering av rommet etc.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Uten oppgradering er rommet ikke egnet til bruk som våtrom, rommet kan alternativ benyttes til vanlig bodformål som de andre rommene i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000


Sluk bad/vaskerom i kjeller


Oversikt bad/vaskerom

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, rommet har fire murvegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra slutten av 1990-tallet. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er videre plass/opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på kjøkkengulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis noe løse gulvlister ved komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres.



Oversikt kjøkken

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

LOFT > TOALETTROM + SERVANTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

På loft er det et eget mindre toalettrom av eldre dato. Rommet har eldre belegg på gulv og nedre del på vegg. Ellers malte veggplater. Rommet har kun et toalett samt en vegghengt varmtvannstank. Det er naturlig ventilering for rommet.
Bak toalettrommet er det et eget servantrom som har vinyl på gulv med eldre plastsluk, tapet på vegger og malte innvendige tak. Rommet har servant, ovn på vegg.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Begge rommene er av eldre dato. Det er påvist skader/løsnet tapet/belegg etc.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommene har såpass mye skader at det er naturlig å foreta full oppgradering/sammenslåing av rommene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Toalettrom loft

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 **Overflater og konstruksjon**

Det er i kjelleren et enkelt eldre toalettrom det har fliser på gulv malte murveggen med delvis belegg/tapet på veggen. Det er kun toalett på rommet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er påvist skader på overflater og manglende finish rundt vindu som er felles med bad/vaskerommet ved siden av.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet står foran full oppgradering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Toalettrom kjeller

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran og vannmåler i kjeller.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Boligen har i hovedsak avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, men og innslag av eldre støpejernsrør.
Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe luft til luft montert i stue øst fra ca 2013.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i kjeller fra ca 1980-tallet, i tillegg en mindre rank på toalettrom på loft.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 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.

Det er et nyere sikringsskap på loft med nye automatsikringer. Utifra kursfortegnelse synes å være utført av Caverion. Ellers er anlegget fra forskjellige tidsepoker.
Ettersom det elektriske anlegget er delvis av eldre dato og delvis nyere skap uten dokumentasjon, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1950

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er nyere sikringsskap utført av Caverion, men ingen dokumentasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr 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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur e.l. utvendig pusset og malt.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er påvist en del malingavskalling og mindre sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong mot nord, mindre høyde på ca 0,5 m, vegetasjon som sikring.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ei slakk sydvendt skråning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type Det er offentligavløp og vannforsyning via private stikkledninger. Materialer og alder er ukjent, vurdert utelukkende utifra alder - at de er eldre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Tilstandsrapport

Bygninger på eiendommen

Badehus



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
Ca-byggeår utifra nabovarsel dato

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
"Badehus" på ca 17 kvm er bygd på ei større betongplate med betonggulv, vegger er oppført i enkel bindingsverk konstruksjon med direkte utenpåliggende bordkledning, takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre som er dekket med lysplate i plast. I rommet er montert inn et eldre jacuzzi - ikke nærmere vurdert. Bygget har PVC vinduer med 2-lags glass. Det er innlagt strøm i bygget.

Utifra byggemelding/nabovarsel synes det som om bygget er satt opp på ei eldre støpt plate.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2005

Kommentar
Ca-byggeår utifra tegningsdato

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje er oppført med en kjelleretasje på ca 44 kvm som har støpt betongplate og betong i veggkonstruksjoner samt betongelementer i innvendig tak/etasjeskille mot garasje. Det er to leddporter i tre i garasjekjeller.
Hovedetasje er på ca 47 kvm og oppført i en bindingsverk som er kledd med liggende bordkledning. Det er w-takstolkonstruksjon i treverk som er tekket med betongtakstein. Det er to leddporter i tre med portåpner. Innlagt strøm i bygget.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

144 m²/144 m²

Enebolig: 2 Hall m/trapp, 2 Toalettrom, 4 Soverom, Gang, Bad, 2 Stuer, Kjøkken, Bad/vaskerom, 3 Bod

Andre bygg: Badehus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 108 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 700 000**
Fradrag for festet tomt	-	100 000
Konklusjon markedsverdi		**2 600 000**

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 3 600	05.06.2019	Kr. 3 870	Kr. 100 000
Årlig festeavgift	**Sist justert**	**Oppjustert festeavgift**	**Kapitalisert verdi (avrundet)**
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Enebolig fra ca 1950 med senere tilbygg i to omganger samt stor garasje og "badehus" beliggende i Helledalen i Sykkylven kommune. Området ligger med kort avstand til Sykkylven sentrum og korte avstander til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Det er og kort avstand til turområder etc.

Boligen ligger på ei pent opparbeidet tomt og grenser mot elva i syd. Boligen er jevnt oppusset/vedlikeholdt fra 1995 og utover, men enkelte konstruksjoner er av eldre dato, og står foran utskiftning jfr Rapportsammendrag.

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

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Furevegen 24 ,6230 SYKKYLVEN 138 m² 1990 4 sov	27-06-2023	2 700 000	**3 300 000**		3 300 000	**23 913**
2	Husnakken 16 ,6230 SYKKYLVEN 164 m² 1967 3 sov	07-04-2022	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**21 341**
3	Haugvegen 20 ,6230 SYKKYLVEN 167 m² 1958 3 sov	11-11-2024	3 000 000	**3 550 000**		3 550 000	**21 131**
4	Husnakken 13 ,6230 SYKKYLVEN 153 m² 1965 5 sov	30-01-2023	3 100 000	**3 200 000**		3 200 000	**20 915**
5	Gråurvegen 9 ,6230 SYKKYLVEN 124 m² 1990 2 sov	05-12-2024	2 500 000	**2 260 000**		2 260 000	**18 226**
6	Helledalen 20 ,6230 SYKKYLVEN 106 m² 1966 4 sov	18-10-2022	1 550 000	**1 850 000**		1 850 000	**17 453**
7	Vikedalen 2 ,6230 SYKKYLVEN 187 m² 1972 4 sov	15-09-2021	3 300 000	**3 200 000**		3 200 000	**17 112**
8	Øvre Helledalen 32 ,6230 SYKKYLVEN 162 m² 1980 4 sov	19-11-2024	2 850 000	**2 500 000**		2 500 000	**15 432**
9	Husnakken 31 ,6230 SYKKYLVEN 192 m² 1971 4 sov	17-01-2024	2 950 000	**2 950 000**		2 950 000	**15 365**
10	Husnakken 36 ,6230 SYKKYLVEN 173 m² 1971 3 sov	24-09-2024	2 849 000	**2 450 000**		2 450 000	**14 162**
11	Blindheimsvegen 36 ,6230 SYKKYLVEN 217 m² 1955 5 sov	09-12-2024	2 250 000	**2 250 000**		2 250 000	**10 369**

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.		3 600
Kommunale avgifter ca (redusert renovasjon)	Kr.		17 303
Eiendomsskatt	Kr.		3 695
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 650 000
Diverse	Kr.		100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 600 000**

Badehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	60 000
Sum teknisk verdi - Badehus	Kr.		**140 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	350 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**750 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 490 000**

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.		600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**4 100 000**

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

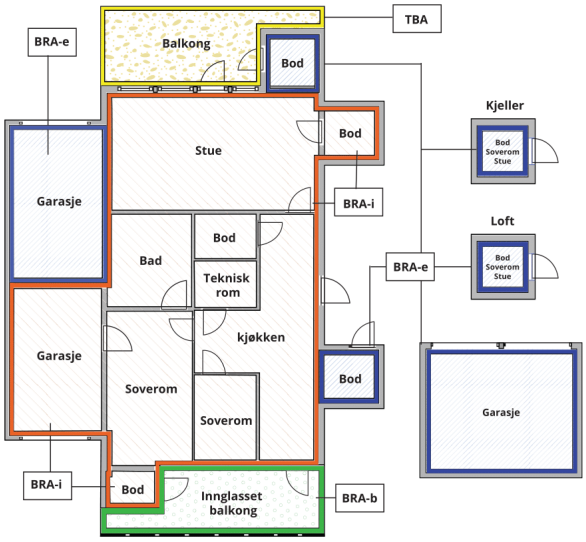
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.





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

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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	44			44	3
1. Etasje	85			85	
Kjeller	15			15	
SUM	**144**				**3**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, Toalettrom + servantrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. Etasje	Gang, Hall m/trapp, Soverom, Bad, Stue, Stue 2, Kjøkken		
Kjeller	Bad/vaskerom, Toalettrom, Bod, Bod 2, Bod 3		

Kommentar

På loft ligger kottbodene utenfor måleverdig areal.
I kjeller er store deler av arealet rett under 1,90 m, mens et ca-areal på 15 kvm ligger rett over 1,90 m takhøyde.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Gulv/tak i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren på noe under 1,90 m (ikke måleverdig areal) og noe rett over 1,90 m (måleverdig areal) , noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Arealet er derfor att skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Kommunen har bekreftet at det ikke finnes tegninger på hovedhuset i deres arkiv, kun på garasje og badehus.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Badehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		17		17	50
SUM		**17**			**50**
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		47		47	
Underetasje		44		44	
SUM		**91**			
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	125	19
Badehus	0	17
Garasje	0	91

Kommentar

Enebolig

På loft ligger kottbodene utenfor måleverdig areal.
I kjeller er store deler av arealet rett under 1,90 m, mens et ca-areal på 15 kvm ligger rett over 1,90 m takhøyde.

Badehus

Garasje

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Trond-Anders Bjørge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	17	6	1	0	1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Helledalen 5	05.06.1989	05.06.2029	05.06.2088

Hjemmelshaver
Bjørge Olgar Arne, Bjørge Svanhild Lovise Rørhus

Kommentar
Tomtearealet er ikke oppgitt/angitt på kart eller i matrikkel, skal nøyaktig areal oppgies må det foretas oppmåling. Arealet som eiendommen idag benytter er ca 1200 kvm utifra en grov oppmåling i kart (begge festeforholdene).

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1528 SYKKYLVEN	17	6	4	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato

Hjemmelshaver
Bjørge Olgar Arne, Bjørge Svanhild Lovise Rørhus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig fra ca 1950 med senere tilbygg i to omganger samt stor garasje og "badehus" beliggende i Helledalen i Sykkylven kommune. Området ligger med kort avstand til Sykkylven sentrum og korte avstander til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Det er og kort avstand til turområder etc.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, . asfalt, hageheller, beplantning, frukt og bærtre. Badehus og stor garasje i tillegg til bolighuset.

Siste hjemmelsovergang

År
1995

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo - ikke utfylt	Finnes ikke		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Kommunen har bekreftet at det ikke foreliger ferdigattester e.l. på noen av byggene på eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Kommunen har bekreftet at det ikke foreligger tegninger på hovedbygget, kun på garasje og badehus.	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.06.2025	

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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 innsiden 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.

Sunnmøre Eiendom Takst AS
v/Frode Mauren, Trollhaugane 18
6050 VALDERØYA

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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FY2061

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