Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Feirelivegen 7 , 6080 GURSKØY
HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune
gnr. 81, bnr. 5

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 188 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1419 **Eiendomsverdi ref nr:** SR6169

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

naava TAKST

D
ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

Uavhengig Takstingeniør

jacob@naava.no

469 49 615

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beskrivelse av eiendommen

Arkitekttegnet enebolig fra 1970 med sokkelleilighet, beliggende i Leikong/Gurskøy i Herøy kommune. Boligen har gjennomgående eldre standard og vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har høy alder, og det må påregnes rehabilitering. For nærmere beskrivelse av tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak vises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med asfaltpapp. Taktekking ble lagt i 1994.
Takrenner er av plast, det er utvendige beslag av lakkert metall, og vindskier er i treverk. Nesten alle vindskier ble skiftet for fire år siden.
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Loftet har lukkede hulrom uten inspeksjonsadkomst. Det er opplyst at høyden i den lave loftsdelen er for liten til å etablere ordinær adkomst via innvendig loftsluke.
Ved befaringen ble det avdekket råteskader i en søyle ved inngangspartiet. Dette ble utbedret av et familiemedlem som er utdannet tømrer, som dugnadsarbeid. Arbeidet er dokumentert med bilder, men er ikke kontrollert ved ny befaring.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Mellom enkelte vindusfelt er det plater av eternitt. Ifølge eieropplysninger ble tre av boligens fasader beiset i 2022. Mesteparten av den fjerde fasaden ble beiset i 2026.
Ved riving av eternittplater må det påregnes merarbeid sammenlignet med ordinær kledning, da materialet kan kreve særskilte tiltak for sikker håndtering og avfallshåndtering. Dette kan medføre økte kostnader ved demontering, transport og levering til godkjent mottak.
Vinduene er malte med 2-lags glass og koblet glass. To glass i stuen ble utskiftet i 2011. Videre er alle vinduer justert, malt og kontrollert i 2026. Koblede glass er åpnet, vasket og malt innvendig. Arbeid utført av tømrer i familien som dugnadsarbeid.
Ytterdøren er i treverk. Balkongdøren er i treverk.
Verandaen har dekke av ubehandlet betong og rekkverk av tre.
Det er opplyst at rustspreng ble forsøkt utbedret tidlig på 1980-tallet. I 1984 ble det ifølge eieropplysninger lagt en armert påstøp med fall. Det ble samtidig etablert beslag i forkant, samt takrenne og nedløp. Terrasser er opplyst beiset i 2026.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvet er belagt med laminat og belegg.
Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har malte plater og malte, slette flater.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.
Det er pipe av teglstein og peis med innsats.
Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller, og det er registrert forhøyet fuktnivå. Det ble målt verdier på 24,1–24,4 vekt%, som indikerer forhøyet fuktnivå.
Innvendig rettløpstrapp av tre mellom hovedetasjen og underetasjen. Det er tepper i trinn.
Innvendige dører er finerdører.
Eier opplyser at det har vært registrert mus for mange år siden, men ikke i senere år. Det er ikke observert tegn til nyere aktivitet

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet har eldre gulvbelegg og vegger med tapet og malte plater. Tidligere innredning er fjernet. Det er synlige vannrør og tilkoblingspunkter på veggen. Et felt i gulvet er dekket med en treplate.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Badet har gulv med belegg, malte veggflater og malt himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt servant, speil og veggskap. Det er vindu i yttervegg. Badet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller sluktilslutning.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Våtrom › Underetasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Badet har gulvbelegg med oppbrett langs veggene.
Veggene har trepanel og plater med flismønster i dusjsonen.
Himlingen har trepanel. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant, opplegg for vaskemaskin og dusj direkte på gulv med sluk.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller tettesjikt.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er revet. Bygningsdelen er derfor gitt TG IU. På befaringstidspunktet var det kun synlige vann- og avløpsledninger der kjøkkeninnredningen var plassert tidligere.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken
Underetasjen har et eldre hybelkjøkken med oppvaskkum i rustfritt stål, to kokeplater og kjøleskap samlet i en kompakt enhet.
Innredningen har overskap, skuffeseksjon og laminert benkeplate.
Det er i tillegg plassert en frittstående komfyr og kjøleskap.
Naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrommet har gulv med belegg, malte veggflater og malt, slett himling. Det er gulvlister langs veggene og treterskel ved døren.
Rommet har vindu.
Rommet har gulvstående toalett og vegghengt servant.
Rommet har naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige avløpsrør er plast.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er luft-til-luft varmepumpe. Ukjent alder, men den er under 10 år.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Inntakssikringer er

Beskrivelse av eiendommen

av skrusikringer.

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.
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
På 1980-tallet ble det utført tiltak med drenering på hjørnet mot sørvest, inkludert masseutskifting og montering av fuktsikring. Øvrig drenering er fra byggeåret.
Grunnmuren er i betongstein. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.
Forstøtningsmurene er av betong/betongstein.
Terrenget rundt boligen er skrående mot nordøst.
Utvendig vannledning er opplyst å være plastrør fra 1970, tilknyttet nytt kommunalt vannforsyningsnett i 1989. Utvendige avløpsledninger fra hus til kommunalt avløpsnett er opplyst lagt nye i 1989, samtidig med tilknytningen til kommunalt anlegg.
Avløpsledningenes materiale er ikke kjent. Vann og avløp er tilknyttet offentlig anlegg.
Det er ikke fastsatt tilstandsgrad for dette punktet, da det ikke inngår i forskriftens obligatoriske undersøkelsesomfang. Opplysningene er gitt som supplerende informasjon basert på fremlagt dokumentasjon, eieropplysninger og synlige forhold ved befaringen.
Ledningene ligger skjult i grunnen. Tilstand, eventuelle avvik og gjenværende levetid er ikke undersøkt.
Septiktanken, som er nedgravd i hagen, er av betong. Septiktanken ble frakoblet i forbindelse med tilknytning til offentlig anlegg.
Eldre oljetank av stål plassert i ekstern bod. Tanken er ikke i bruk. På befaringstidspunktet ble det opplyst at det var ca. 20–30 cm med olje i bunnen av tanken, og at lokalt brannvesen har vurdert at tanken ikke trengtes å fjernes. Det er opplyst per e-post etter befaring at tømming av tanken skal utføres av fagfolk før salget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m²
Totalpris	1 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

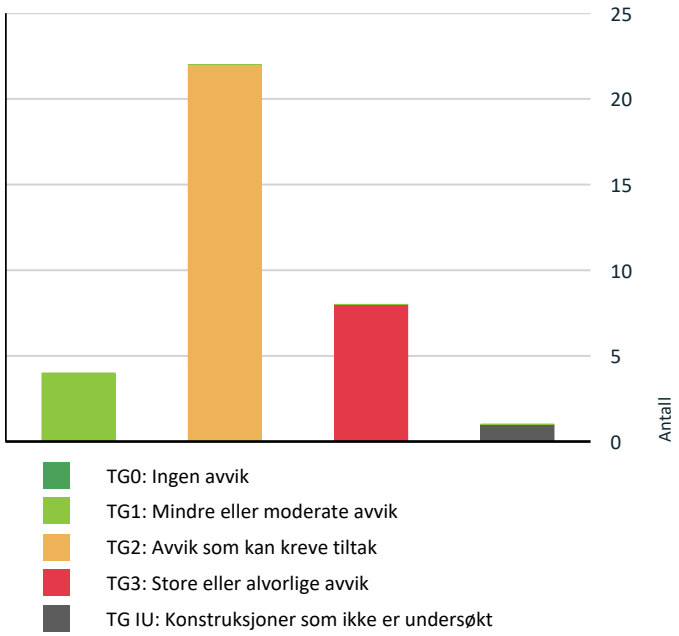
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

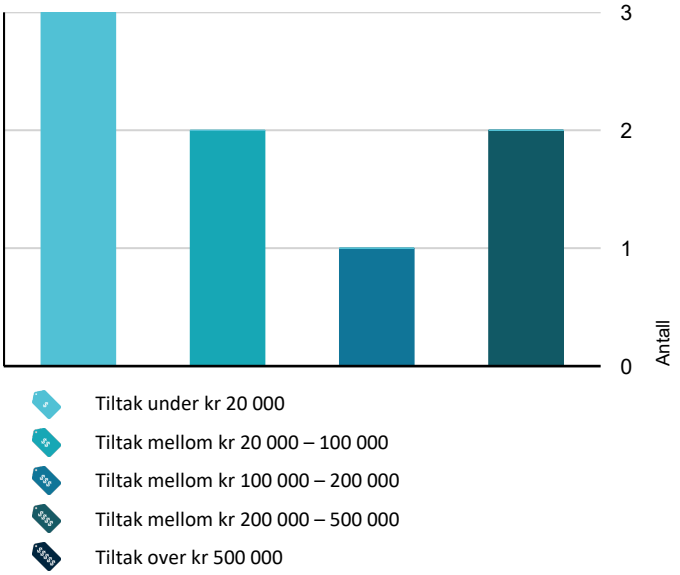
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Septiktank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Boligens energimerking



Beskrivelse

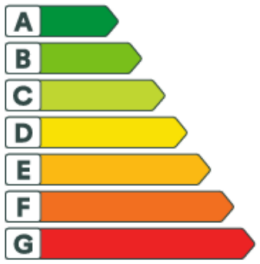
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1970, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2011, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Kilde: Eier

Anvendelse

Standard
Boligen har gjennomgående eldre standard på overflater, innredning og tekniske installasjoner. Kjøkkeninnredningen i hovedetasjen er fjernet, og underetasjen har et eldre hybelkjøkken. Våtrommene har behov for totalrenovering. Det må påregnes omfattende oppgraderinger for å oppnå dagens komfort og funksjonalitet.

Vedlikehold
Boligen har et betydelig vedlikeholdsetterslep. Det er blant annet registrert råteskade ved vaskerommet, fuktproblematikk i underetasjen og rustspreng i verandadekket. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har høy alder og usikker gjenværende brukstid. Det må påregnes både snarlige utbedringer og mer omfattende rehabilitering. Det vises til vurderingene under de enkelte bygningsdelene.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltpapp. Taktekking ble lagt i 1994.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner er av plast, det er utvendige beslag av lakkert metall, og vindskier er i treverk. Nesten alle vindskier ble skiftet for fire år siden.

Vurdering av avvik:
• Halvparten av forventet levetid for nedløp og beslag er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Nedløp og beslag har en usikker fremtidig funksjon grunnet alder.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med undertak av rupanel. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Loftet har lukkede hulrom uten inspeksjonsadkomst. Det er opplyst at høyden i den lave loftsdelen er for liten til å etablere ordinær adkomst via innvendig loftsluke.

Ved befaringen ble det avdekket råteskader i en søyle ved inngangspartiet. Dette ble utbedret av et familiemedlem som er utdannet tømrer, som dugnadsarbeid. Arbeidet er dokumentert med bilder, men er ikke kontrollert ved ny befaring.

Vurdering av avvik:
• Deler av boligen har tett takkonstruksjon og/eller kaldtloft uten tilkomst, noe som medfører begrensede muligheter for inspeksjon av disse områdene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres inspeksjonsmulighet til kaldloft og lukkede takkonstruksjoner, for eksempel ved bruk av inspeksjonsluker eller andre løsninger som muliggjør visuell kontroll. Grunnet høyden på konstruksjonen må inspeksjon eventuelt gjøres med kamera eller lignende utstyr. Som et forebyggende tiltak bør det etableres ventiler i gavlvegger for å sikre god lufting av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Mellom enkelte vindusfelt er det plater av eternitt. Ifølge eieropplysninger ble tre av boligens fasader beiset i 2022. Mesteparten av den fjerde fasaden ble beiset i 2026.

Ved riving av eternittplater må det påregnes merarbeid sammenlignet med ordinær kledning, da materialet kan kreve særskilte tiltak for sikker håndtering og avfallshåndtering. Dette kan medføre økte kostnader ved demontering, transport og levering til godkjent mottak.

Vurdering av avvik:
• Det er stedvis liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 2-lags glass og koblet glass. To glass i stuen ble utskiftet i 2011. Videre er alle vinduer justert, malt og kontrollert i 2026. Koblede glass er åpnet, vasket og malt innvendig. Arbeid utført av tømrer i familien som dugnadsarbeid.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Det er påvist kondens på ene av de store vinduene på stuen.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det må påregnes utbedring av vindu med kondens.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk. Balkongdøren er i treverk.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen har dekke av ubehandlet betong og rekkverk av tre.
Det er opplyst at rustspreng ble forsøkt utbedret tidlig på 1980-tallet. I 1984 ble det ifølge eieropplysninger lagt en armert påstøp med fall. Det ble samtidig etablert beslag i forkant, samt takrenne og nedløp.
Terrasser er opplyst beiset i 2026.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist rustspreng i armeringen i underkant av dekket. Armeringen med rustspreng har liten overdekning.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfang, årsak og nødvendige tiltak.

Tiltak bør iverksettes for å utbedre rustspreng i armeringen, da dette kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for skader på konstruksjonen.

Da behovet for tiltak er ukjent, gjelder kostnadsestimatet ytterligere undersøkelser. Større kostnader må påregnes etter utførte undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og belegg.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har tapet og trepanel. Himlingene har malte plater og malte, slette flater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

• Det er påvist råte gulv i bjelkelaget i vaskerommet som følge av en tidligere lekkasje fra vanninstallasjon. Innredningen er fjernet, og vanntilkoblingspunktet er lukket. På befaringstidspunktet er skaden i gulvet/bjelkelaget sikret med en tynn kryssfinérplate.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.

• Det anbefales at råteskadet bjelkelag i vaskerommet utbedres av fagperson for å hindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens bæreevne.
Konsekvensen av å ikke utbedre råteskader er økt risiko for svekket konstruksjon, ytterligere fuktskader og potensiell helserisiko ved soppdannelse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe av teglstein og peis med innsats.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller, og det er registrert forhøyet fuktnivå. Det ble målt verdier på 24,1–24,4 vekt%, som indikerer forhøyet fuktnivå.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt i soverom i kjeller og det er registrert forhøyet fuktnivå. Videre er det også registrert tegn til fuktighet, her under saltutslag og skjolder på murer.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsaken til det forhøyede fuktnivået og omfanget av eventuelle skader.
Tiltak for å utbedre fuktproblematikken bør iverksettes for å unngå risiko for muggdannelse, forringelse av bygningsmaterialer og redusert innemiljø.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig rettløpstrapp av tre mellom hovedetasjen og underetasjen. Det er tepper i trinn.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er finerdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært registrert mus for mange år siden, men ikke i senere år. Det er ikke observert tegn til nyere aktivitet

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det har vært registrert mus for mange år siden, men ikke i senere år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å være oppmerksom på mulige tegn til skadedyr, og iverksette tiltak dersom det oppdages aktivitet. Tidligere forekomst av mus kan indikere risiko for gjentakelse, noe som kan medføre skade på bygningsdeler og inventar.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet har eldre gulvbelegg og vegger med tapet og malte plater. Tidligere innredning er fjernet. Det er synlige vannrør og tilkoblingspunkter på veggen. Et felt i gulvet er dekket med en treplate.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig.
Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Badet har gulv med belegg, malte veggflater og malt himling. Rommet er innredet med dusjkabinett, vegghengt servant, speil og veggskap. Det er vindu i yttervegg. Badet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på oppbygging, tettesjikt eller sluktilslutning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig.
Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Badet har gulvbelegg med oppbrett langs veggene. Veggene har trepanel og plater med flismønster i dusjsonen. Himlingen har trepanel. Rommet er utstyrt med gulvstående toalett, servant, opplegg for vaskemaskin og dusj direkte på gulv med sluk. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller tettesjikt.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig.
Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen i 1. etasje er revet. Bygningsdelen er derfor gitt TG IU. På befaringstidspunktet var det kun synlige vann- og avløpsledninger der kjøkkeninnredningen var plassert tidligere.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Underetasjen har et eldre hybelkjøkken med oppvaskkum i rustfritt stål, to kokeplater og kjøleskap samlet i en kompakt enhet. Innredningen har overskap, skuffeseksjon og laminert benkeplate. Det er i tillegg plassert en frittstående komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:
• Hybelkjøkkenet har synlig bruksslitasje. Kantlisten på benkeplaten over skuffeseksjonen fremstår som mangelfull, slik at platekanten er utsatt for fuktopptak.

• Kjøleskapsdelen i hybelkjøkkenet er defekt, og ledningen er opplyst å være kappet. Videre er det generelt en del slittasje på hybelkjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Kantlisten på benkeplaten bør utbedres eller skiftes for å hindre fuktopptak og videre skade på benkeplaten.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på innredningen.

• Utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke avtrekk over koketopp.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avtrekk over koketopp for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har gulv med belegg, malte veggflater og malt, slett himling. Det er gulvlister langs veggene og treterskel ved døren. Rommet har vindu.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har gulvstående toalett og vegghengt servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av avløpssystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Innvendige avløpsrør er plast.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av avløpssystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse
Det er luft-til-luft varmepumpe. Ukjent alder, men den er under 10 år.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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.

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
Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Inntakssikringer er av skrusikringer.

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.

Vurdering av avvik:
• Anlegget alder tilsier at det bør kontrolleres av fagkyndig. Videre mangler det dokumentasjon på det elektrisk anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det elektriske anlegget kontrolleres av registrert elektroinstallatør, og at nødvendig dokumentasjon fremskaffes. Manglende dokumentasjon og høy alder på anlegget medfører økt risiko for skjulte feil, redusert sikkerhet og fare for brann eller personskade.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

På 1980-tallet ble det utført tiltak med drenering på hjørnet mot sørvest, inkludert masseutskifting og montering av fuktsikring. Øvrig drenering er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

• Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

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.

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong/betongstein.

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er skrående mot nordøst.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres fall bort fra bygningen eller andre tiltak som sikrer tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendig vannledning er opplyst å være plastrør fra 1970, tilknyttet nytt kommunalt vannforsyningsnett i 1989. Utvendige avløpsledninger fra hus til kommunalt avløpsnett er opplyst lagt nye i 1989, samtidig med tilknytningen til kommunalt anlegg. Avløpsledningenes materiale er ikke kjent. Vann og avløp er tilknyttet offentlig anlegg.

Det er ikke fastsatt tilstandsgrad for dette punktet, da det ikke inngår i forskriftens obligatoriske undersøkelsesomfang. Opplysningene er gitt som supplerende informasjon basert på fremlagt dokumentasjon, eieropplysninger og synlige forhold ved befaringen.

Ledningene ligger skjult i grunnen. Tilstand, eventuelle avvik og gjenværende levetid er ikke undersøkt.

TG 2 Septiktank

Beskrivelse

Septiktanken, som er nedgravd i hagen, er av betong. Septiktanken ble frakoblet i forbindelse med tilknytning til offentlig anlegg.

Vurdering av avvik:

• Septiktank av betong er eldre enn 25 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Tanken er ikke tilknyttet boligen og har ingen funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på septiktank selv om denne ikke er i bruk.

• Tanken bør vurderes fjernet.

Oljetank

Beskrivelse

Eldre oljetank av stål plassert i ekstern bod. Tanken er ikke i bruk. På befaringstidspunktet ble det opplyst at det var ca. 20–30 cm med olje i bunnen av tanken, og at lokalt brannvesen har vurdert at tanken ikke trengtes å fjernes. Det er opplyst per e-post etter befaring at tømming av tanken skal utføres av fagfolk før salget.

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 bygningssakkyndige 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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

198 m²/188 m²

Enebolig: Stue, Kjøkken, Vaskerom, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Entré, 2 Gang, Toalettrom, Stue/kjøkken, 3 Bod

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 2 850 000

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

Eiendommens type og standard gjør at det er 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.

Sammenlignbare salg

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Leikong 17 ,6080 GURSKØY				13-02-2020	2 990 000	**2 750 000**		2 750 000	**15 110**
	182 m²	1981	5 sov							
2	Leikongbakkane 2 ,6080 GURSKØY				19-01-2021	1 690 000	**1 590 000**		1 590 000	**13 707**
	116 m²	1934	4 sov							
3	Langåsen 5 ,6080 GURSKØY				10-12-2017	2 400 000	**2 200 000**		2 200 000	**13 253**
	166 m²	2007	4 sov							
4	Leikong 23 ,6080 GURSKØY				22-08-2019	1 990 000	**1 990 000**		1 990 000	**12 595**
	158 m²	1979	3 sov							
5	Djupvikvegen 106 ,6080 GURSKØY				23-01-2024	1 650 000	**1 400 000**		1 400 000	**8 642**
	162 m²	1969	4 sov							
6	Nykreimsvegen 9 ,6080 GURSKØY				16-12-2019	1 590 000	**1 450 000**		1 450 000	**8 480**
	171 m²	1969	3 sov							
7	Botnevegen 4 ,6080 GURSKØY				14-11-2021	1 150 000	**1 050 000**		1 050 000	**8 268**
	127 m²	1952	5 sov							
8	Haugane 4 ,6080 GURSKØY				05-11-2023	1 590 000	**1 450 000**		1 450 000	**6 621**
	219 m²	1963	4 sov							
9	Kaivegen 18 ,6080 GURSKØY				11-09-2022	1 200 000	**1 200 000**		1 200 000	**6 030**
	199 m²	1955	0 sov							
10	Jøsokvegen 527 ,6080 GURSKØY				04-03-2026	1 400 000	**1 230 000**		1 230 000	**5 146**
	239 m²	1875	4 sov							

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 skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 660 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 550 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 550 000**

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.	300 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**300 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 850 000**

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

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

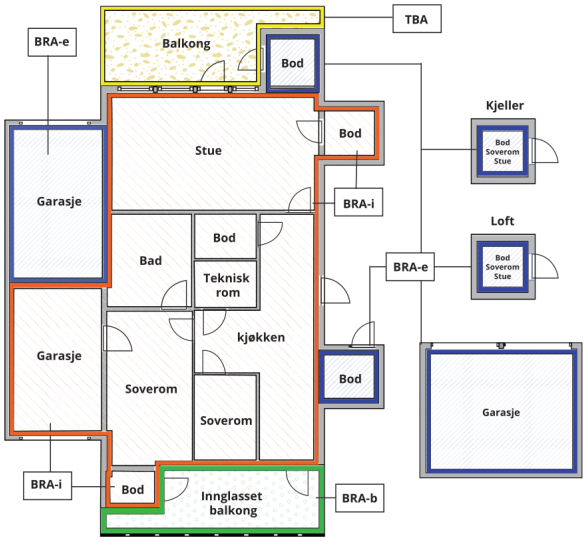
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
1. Etasje	113			113	30
Underetasje	75	10		85	
SUM	**188**	**10**			**30**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue, kjøkken, vaskerom, bad, soverom, soverom, soverom, entré, gang, toalettrom		
Underetasje	Stue/kjøkken, bod, bod, soverom, gang, bad, entré	Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremvist plantegninger av bygget. Derfor er det ikke mulig å kontrollere dagens bruk opp mot hvordan bygget er omsøkt og godkjent. Det er anbefalt med vindere undersøkelser for å kartlegge lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Jan Helge Langberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	81	5		0	1008.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Feirelivegen 7

Hjemmelshaver

Notøy Aud Kristin Langberg, Vattøy Bente Langberg, Langberg Jan Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved Feirelivegen på Leikong/Gurskøy i Herøy kommune, med adresse Feirelivegen 7, 6080 Gurskøy. Området har omkringliggende boligbebyggelse og tilgrensende natur- og landbruksområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Feirelivegen, som er registrert som kommunal vei i kommunens vegstatuskart.

Tilknytning vann

Ifølge rapportutkastet er eiendommen tilknyttet offentlig vannforsyning. Tilknytningen er ikke særskilt bekreftet i den fremlagte kommunale VA-oversikten. Utvendige vannledningers materiale og alder er ukjent.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett ifølge kommunale opplysninger. Utvendige avløpsledningers materiale og alder er ukjent. Ifølge rapportutkastet ligger en tidligere septiktank av betong nedgravd i hagen. Tanken er opplyst frakoblet ved tilknytning til offentlig avløpsnett.

Regulering

Ifølge kommunens planopplysninger datert 19.10.2026 omfattes eiendommen av kommuneplanens arealdel for Herøy, plan-ID 201250, med ikrafttredelse 30.10.2014. Eiendommen er avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR), og omfattes av hensynssone landskap, H550_10. Det er ikke registrert gjeldende reguleringsplan eller pågående reguleringsplanarbeid for eiendommen i den fremlagte planoversikten.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning og plen. Terrenget rundt boligen er skrående mot nordøst.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	20.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	21.10.2026		Gjennomgått		Ja
Planskisser	21.10.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	
2	27.10.2026	
3	27.10.2026	
4	04.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*