



ENEBOLIG · BOLIGTAKST

Strandvegen 71

6065 ULSTEINVIK

Matrikkel	Gnr 25: Bnr 225, 226
Kommune	1516 ULSTEIN KOMMUNE
Byggear	1977
Befaringsdato	14.09.2026
Takstingeniør	Roger Birkeland
Oppdragsnummer	26
Referansenummer	STNQBRAQ
Rapportdato	25.09.2026

5 TG3	34 TG2	28 TG1	0 TG0
----------	-----------	-----------	----------

Kostnadsestimat for utbedring TG3
180 000 - 420 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 950 000

BRA-i 187 m ²	BRA-e 26 m ²	BRA-b 0 m ²	TBA 74 m ²
-----------------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------------



Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

§ 1-6. Rapportens varighet
«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»
Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

TAKSTINGENIØR
Roger Birkeland
roger@moretakst.no
Tlf. 90134242

AUTORISERT FORETAK
Birkeland Taksering AS
Org.nr 980590666

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Oppdragets mandat	4
1.3 - Tilstand	5
1.4 - Verdi	5
1.5 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	9
2.1 - Beskrivelse av område	9
2.2 - Eiendommer	9
2.3 - Bygninger	9
3 - Tilstandsrapport	13
3.1 - Oppsummering	13
3.2 - Strandvegen 71 – Enebolig	16
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	35
3.4 - Branntekniske forhold	36
3.5 - Lovlighetsmangler	36
4 - Verdivurdering	37
4.1 - Oppsummering	37
4.2 - Teknisk verdi	37
4.3 - Sammenlignbare objekter	38
5 - Vedlegg og kilder	39
6 - Forutsetninger	40
7 - Ansvarlig takstingeniør	43

8 - Versjoner av rapporten

44

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Eiendommen og bygningene

Strandvegen 71 ligger like utenfor Ulstein sentrum i et etablert boligområde med eneboliger fra forskjellige tidsepoker. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold, samt kort vei til barnehage, skoler og nærbutikk. Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i lett skrånende terreng med asfaltert og gruset innkjørsel, biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og beplantning. Eneboligen er oppført i bindingsverk med stående bordkledning fra byggeåret, shingeltekket yttertak fra 2002, trevinduer med hovedsakelig 2-lags isolerglass og grunnmur av lettklinkerblokker. Boligen har et bruksareal på ca. 187 m² og inneholder blant annet en innredet hybelleilighet på ca. 45 m² i underetasjen. Det er også oppført en garasje på ca. 26 m² fra begynnelsen av 1980-tallet.

Sammendrag av tilstandsvurderingene

Taksten beskriver en bolig med flere eldre bygningsdeler og installasjoner hvor det må påregnes løpende vedlikehold og enkelte utbedringer. Yttertak, vinduer, drenering, vann- og avløpsrør, ventilatorer og enkelte våtrom har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det er registrert mangelfull eller usikker tetting på våtrom, blant annet ved sluk, rørgjennomføringer, gulvbelegg og veggtilslutninger. Vaskerom og bad i underetasjen har forhold som bør følges opp, herunder manglende dokumentasjon av vanntette sjikt, begrenset ventilasjon og enkelte feil ved utførelsen. Det er også registrert eldre eller slitte overflater, skader og svelling i gulv- og kjøkkeninnredning, mangelfull lufting bak ytterkledning, manglende gnagesikring og behov for bedre håndtering av overflatevann ved grunnmur og inngang til underetasjen. Fuktkontroller som er utført, viser tørre eller akseptable måleverdier på de undersøkte punktene, men enkelte konstruksjoner bør overvåkes. Det er ikke påvist forhold som indikerer skred- eller flomfare på eiendommen, men byggegrunn og fundamenter er ikke synlige, og eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for marin leire. Hybelleiligheten er registrert innenfor én boenhet i Matrikkelen og er ikke godkjent som egen boenhet.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1977 og ca 50 år gammel. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

1.2 Oppdragets mandat

Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025

1.3 Tilstand

5
TG3

34
TG2

28
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

180 000 - 420 000

1.4 Verdi

Verdi:

kr 2 950 000

Dato verdsetting:

21.09.2026

1.5 Oppdrag

Kunde

Trygg Infra As
Fløvegen 641, 6065 ULSTEINVIK

Rekvirent

Trygg Infra As
Fløvegen 641, 6065 ULSTEINVIK

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendom.

Befaringsdato

14.09.2026

Tilstede på befaringen

Roger Birkeland, Inge Eidem

Takstingeniør

Roger Birkeland

roger@moretakst.no

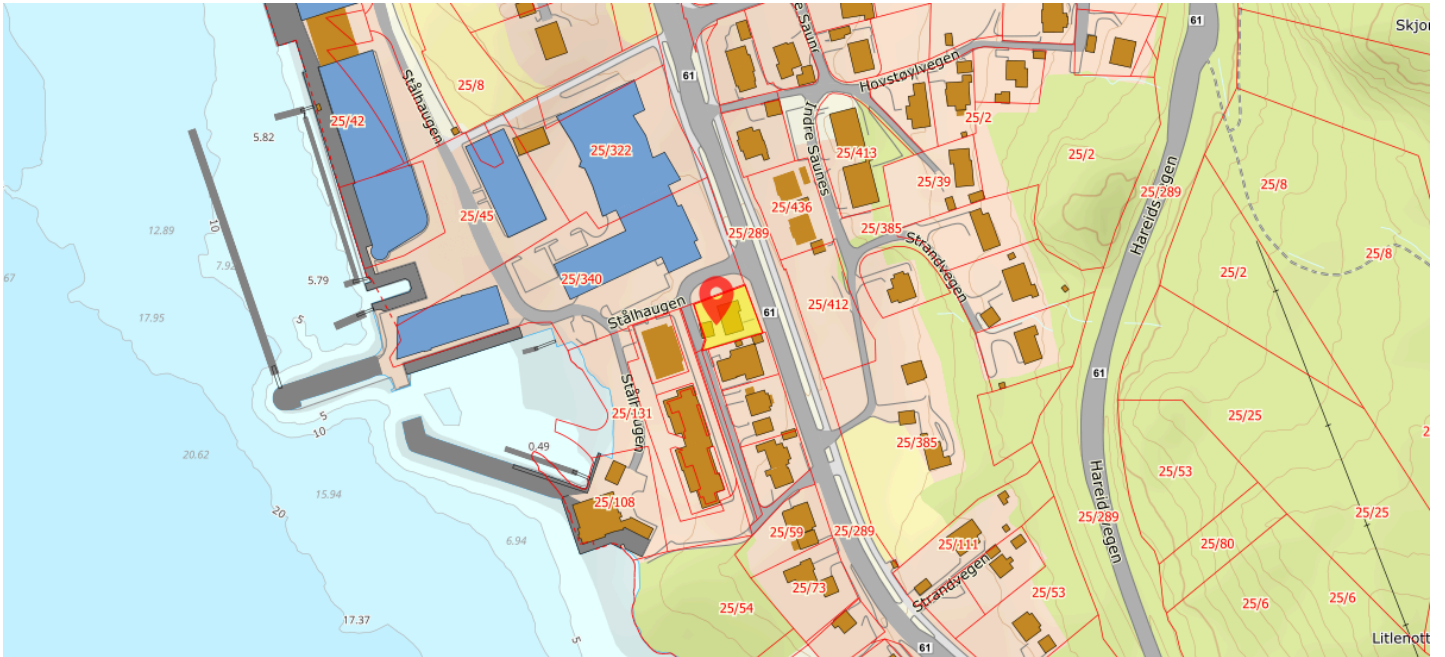
Tlf. 90134242

25.09.2026

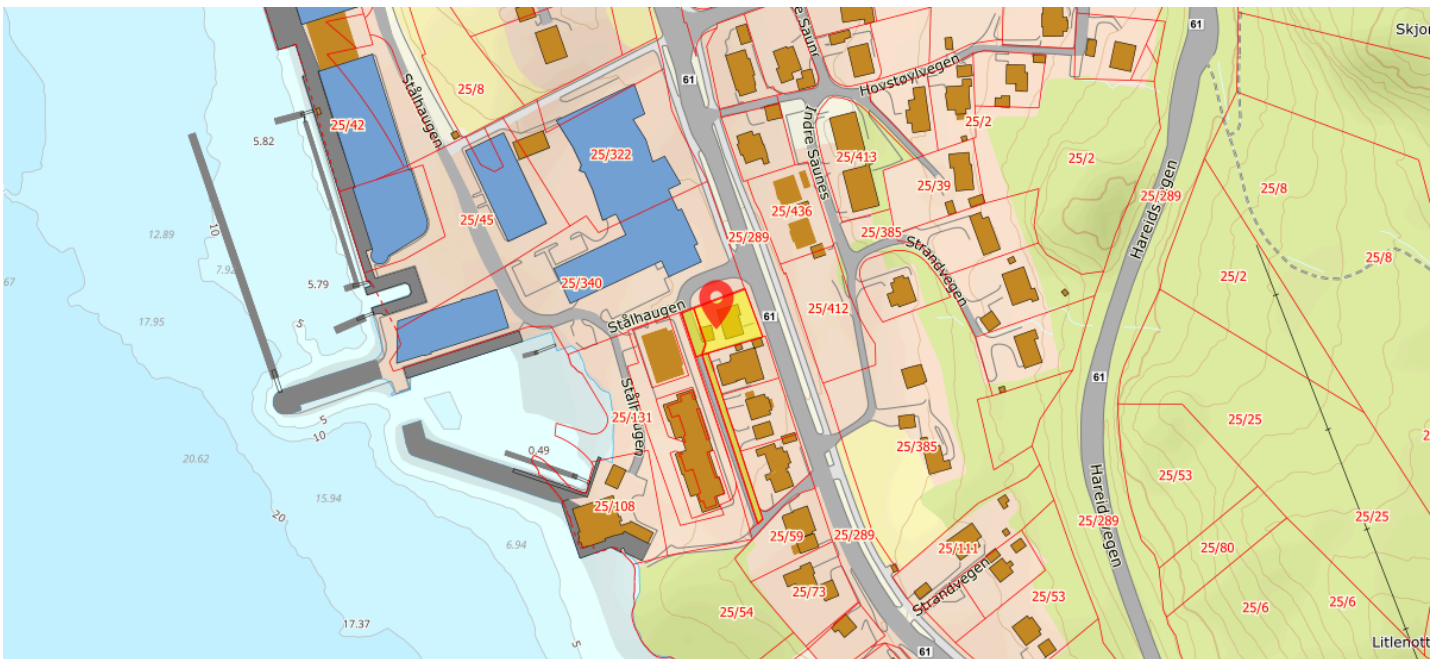


Roger Birkeland

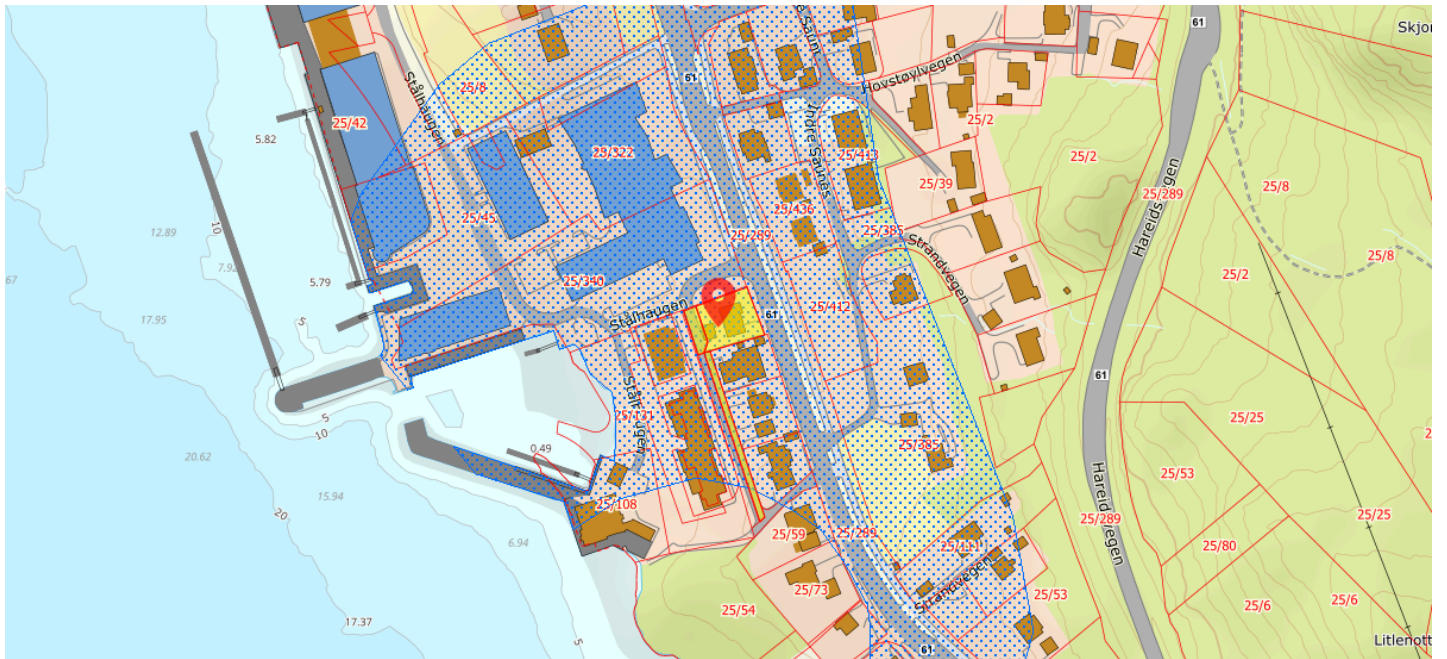
(Oppdrag: 6c4df487-c90b-4126-92f0-4b22f668059d - version 1)



Kilder: Kartverket



Kilder: Kartverket



Kilder: Kartverket, NVE

 Aktivitetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Eiendommen ligger i Strandvegen like utenfor Ulstein sentrum og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol- og lysforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler og nærbutikk.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1516 ULSTEIN	TRYGG INFRA AS	1/1
Gårdsnummer	25	Eierform	Eiet
Bruksnummer	225	Tomteareal	379.3 m ²

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1516 ULSTEIN	TRYGG INFRA AS	1/1
Gårdsnummer	25	Eierform	Eiet
Bruksnummer	226	Tomteareal	617.1 m ²

Totalt tomteareal 996.4 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 213 m²

Sum BRA-i 187 m²

Sum BRA-e 26 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 74 m²

2.3.1 STRANDVEGEN 71 – ENEBOLIG

Enebolig

Byggeår: 1977

Strandvegen 71
6065 ULSTEINVIK



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Enebolig i bindingsverk med stående bordkledning fra byggeåret, malt utvendig i 2026. Takkonstruksjon med W-takstoler og undertak av sponplater, yttertak tekket med shingel fra 2002, samt takrenner, beslag og nedløp i metall. Vinduer av tre med 2-lags isolerglass, hovedsakelig fra byggeåret og enkelte fra 2005 og 2012. Grunnmur i lettklinkerblokker, malt i 2026. Fuktsikring med knotteplast, og drenering utbedret i 2005. Utvendig pipe i murstein med toppbeslag og stålpipes øverst. Uteplasser består av terrasse mot nord på ca. 48 m², veranda mot vest på ca. 16 m² og trapperepo mot øst på ca. 10 m², alle i trekonstruksjoner med rekkverk og trapper. Utvendige trapper av tre og betongheller i skrånende terreng ved inngang til underetasje.

INNVEINDIGE FORHOLD

Etasjeskiller i trebjelkelag og støpt plate på grunn i underetasje. I underetasjen er det panel på vegger og i himling, mens 1. etasje har malte/tapetserte vegger og takess i himling. Gulv er i hovedsak laminat og vinylbelegg. Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og spalteventiler i vinduer, samt enkelte rom med mekanisk avtrekk. Det er vedovn på stue og elementpipe kledd med dekorstein. Underetasjen er innredet med hybelleilighet på ca. 45 m² med stue/hall, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

VÅTROM

Bad i 1. etasje med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, servant med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling.

Bad i leilighet i underetasje med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling.

Vaskerom i underetasjen med vinylbelegg på gulv (fornyet ca. 2010), panel på vegger, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og ventil på vegg. Eget vaskerom i leilighet etablert ca. 2010 med fliser på gulv og panel på vegger. Skyllekar, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og ventilasjon på vegg.

KJØKKEN

Hovedkjøkken med laminatinnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 kum, fuktbestandige plater mellom benk og overskap, ventilator med avtrekk ut og opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkken i leiligheten med innredning i trefiner med slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 kum og ventilator.

SPESIALROM

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malte/tapetserte vegger, toalett og servant, med naturlig ventilasjon i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber fra byggeåret og avløpsrør av plast med noe utskiftninger/reparasjoner. Varmtvannsbereder på 200 liter

fra 2009 i vaskerom i leiligheten, felles for hovedbolig og leilighet. Luft/luft-varmepumpe i stue i 1. etasje. Utvendig vannutkast. Ventilasjon hovedsakelig naturlig via veggventiler og vindusspalter, kjøkkenventilatorer med avtrekk ut og mekanisk avtrekk på bad.

TOMTEFORHOLD

Tomten ligger i lett skrånende terreng og er opparbeidet med asfaltert og gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og beplantning. Det er oppført garasje på eiendommen, samt støyvegg av mur og treverk mot vei mot øst. Utvendige vann- og avløpsanlegg omfatter nytt utvendig avløpsrør og tilkobling til offentlig avløp i 2005, og taknedløp ført til rør i bakken. Offentlige kart angir ikke skred- eller flomfare på eiendommen, og området ligger i aktsomhetsområde med marin leire i grunnen. Byggegrunn og fundamenter er ikke synlige.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1977

Informasjon fra Infoland/Ambita

2.3.1.3 AREAL

Det er innredet hybelleilighet i underetasje på ca 45 m² som inneholder stue/hall, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og vindfang.

Underetasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 88 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, Vindfang, Bod, Stue/hall, Kjøkken leilighet, 2 soverom, Bad underetasje, Vaskerom leilighet, Vaskerom		88 m ²

1. etasje		TBA: 74 m ²	Sum BRA: 99 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, Vindfang, Toalettrom, Stue, Trapperom, 3 soverom, Bad 1. etasje, Kjøkken 1. etasje		99 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert og gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning. Det er oppført en garasje på eiendommen. Støyvegg av mur og treverk mot veien mot øst. Eiendommen er regulert til boligformål.

2.3.1.5 BILDER



2.3.2 STRANDVEGEN 71 – GARASJE

Garasje

Strandvegen 71
6065 ULSTEINVIK

Byggeår: 1977



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasje på ca 26 m² oppført på begynnelsen av 1980-tallet. Det er støpt plate på grunn, grunnmur av murkonstruksjoner med yttervegger av bindingsverk med stående bordkledning utvendig. Takkonstruksjon av tresperrer tekket med metallpanner. Leddport i aluminium med elektrisk portåpner, inngangsdør av treverk punktert isolerglass. Det er innlagt strøm i garasjen.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

2.3.2.2 AREAL

1. etasje	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 26 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Garasje		26 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

STRANDVEGEN 71 – ENEBOLIG

Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.3.22.3	Terrengforhold	TG3

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG2
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG2
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG2
A.2.1.5	Ventilasjon	TG2
A.2.1.5	Ventilasjon	TG2
A.2.1.5	Ventilasjon	TG2
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.4.2	Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)	TG2
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	TG2
A.2.2.3	Vann- og avløpsledninger	TG2
A.2.2.3	Vann- og avløpsledninger	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2

A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.2.2.5	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.3.4	Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr	TG2
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.5.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG2
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG2

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.2.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.3.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.3.3	Ventilasjon	TG1
A.2.3.5	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	TG1
A.2.4.3	Ventilasjon	TG1
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG1
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.3.22.1	Utvendige trapper	TG1
A.3.22.2	Forstøtningsmurer	TG1

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

A.2.1.8 Kontroll i tilleggende konstruksjoner

TGiU

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)

A.2.14.1 Radon

A.2.16.1 Andre forhold innvendig

A.2.2 Kjøkken

A.2.2 Kjøkken

A.2.3 Toalettrom

A.2.5 Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

A.3.21.1 Byggegrunn

A.3.21.2 Fundamenter

A.3.22.7 Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)

A.3.23 Geologiske forhold

A.3.23.1 Skredfare

A.3.23.2 Flomfare

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.14.1 Radon

A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner

A.3.22.1 Utvendige trapper

A.3.22.2 Forstøtningsmurer

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 180 000 - 420 000

TG3

3.2 Strandvegen 71 – Enebolig



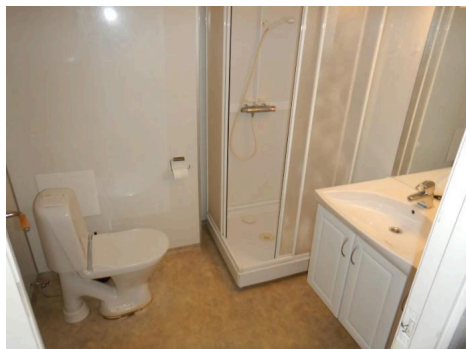
Byggeår: 1977

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad underetasje - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling. Det er luke på vegg for tilkomst til stoppekran og røropplegg. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble utført arbeid på røropplegg i badet i 2020.



TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er våtromsplater på vegger, panel i himling.

Vurdering/Avvik:

Det er mangelfull silikonfuge under våtromsplater.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det må utføres lokale utbedringer for å unngå fuktpåkjenninger i underkant av våtromsplater.

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv.

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

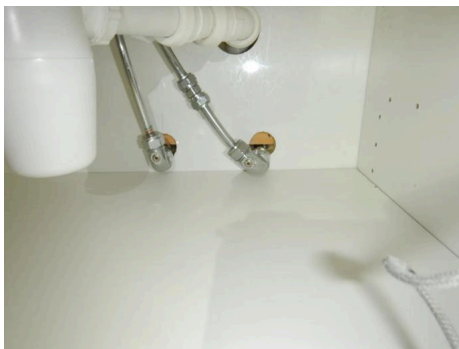
Vurdering/Avvik:

Det er sprekker i oppkant på vinylbelegg ved dør. Det er ikke tett rørgjennomføring i vegger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Mangelfulll tetting rundt rørgjennomføringer og ved gulvbelegg kan føre til fuktlekkasjer i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000



TG2 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Vannrør av kobber fra byggeår. Avløpsrør av plast med noe utskiftninger/reparasjon.

Vurdering/Avvik:

Kobberrør er fra byggeår og ca 50 år gamle.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kobberrørene er fra byggeåret og har oppnådd høy alder; det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det er økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Det er elektrisk styrt vifte på vegg. Naturlig ventilasjon i himling.

Vurdering/Avvik:

Elektrisk avtrekk er montert bak dusjkabinett og har begrenset funksjon. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til badet, luftespalte ved dør e.l.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Avtrekket bør utbedres slik at viften får tilfredsstillende funksjon, og det bør etableres tilstrekkelig tilluft til badet, for eksempel med luftespalte ved døren. Mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og risiko for skader over tid.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Dusjkabinett, toalett, hel servantplate med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling. Det er luke på vegg for tilkomst til stoppekran og røropplegg.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er tilgang til veggkonstruksjon i luke til røropplegg og stoppekran ved toalett, og det er ikke utført hulltaking. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 9,9 vekt-% fukt i bunnsvill/utføringslekter som er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert, og tilstanden kan derfor ikke verifiseres uten nærmere undersøkelser; dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell lekkasjerisiko og bør tas med i vurderingen ved planlagt oppgradering.

A.2.1 - Bad 1. etasje - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Bad i 1. etasje med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, servant med underskap, elektrisk avtrekk, ventilasjon i himling. Badet er av eldre dato.



TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger.

Vurdering/Avvik:

- På grunn av alder er det usikker fremtidig funksjon for vanntett sjikt og tette tilslutninger til sluk og gjennomføringer. Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger er trolig fra 1990-tallet. Sluk fra byggeår har noe rust på skruer til klemring. Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i vegg.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes utskifting av det vanntette sjiktet i løpet av relativt kort tid på grunn av alder, da funksjonssvikt kan medføre lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler.

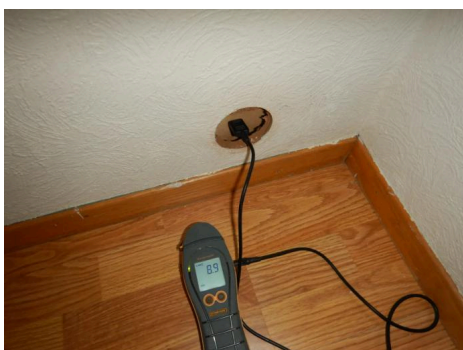
Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000



TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Det har tidligere vært boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



A.2.1 - Vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Vaskerom i underetasje med vinylbelegg på gulv, panel på vegger. Skyllekar, opplegg for vaskemaskin, ventil på vegg, vegghengt røropplegg. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble lagt nytt vinylbelegg på gulv ca 2010.



TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Det er panel på vegger og i himling.

Vurdering/Avvik:

Det er noe sprekker i panelskjøter, stedvis dårlig overgang mellom panel og oppkant på gulvbelegg

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprekker i panelskjøter og mangelfull overgang mellom panel og gulvbelegg bør utbedres, da forholdene gir redusert overflatefinish og kan medføre videre oppsprekking og fuktproblemer.

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det ble lagt nytt vinylbelegg i 2010.

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv, plastsluk. Malt panel på vegger. Det er målt 20 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og toppvinylbelegg ved dør, men det er ca 65 mm oppkant på vinylbelegget ved dør, og fallforhold vurderes å være ok.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon, og det er registrert øvrige avvik.
- Våtsoner bak skyllekar har ikke dokumentert tettesjikt.
- Det er mangelfull tetting mellom underkant panel og gulv.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Panelvegg bak skyllekar må beskyttes mot fuktpåkjenninger. Det må påregnes lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 20 000

TG2 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er vannrør av kobber. Avløpsrør av plast, plastsluk.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon i henhold til punkt C.5. Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør vann- og avløpsledningene følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt; det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Det er naturlig avtrekk i vaskerommet.

Vurdering/Avvik:

- Det er kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) i vaskerommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er kun naturlig ventilasjon i vaskerommet. Ventilasjonen bør følges opp og forbedres ved behov, da løsningen kan gi redusert luftutskifting og økt risiko for fuktbelastning.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

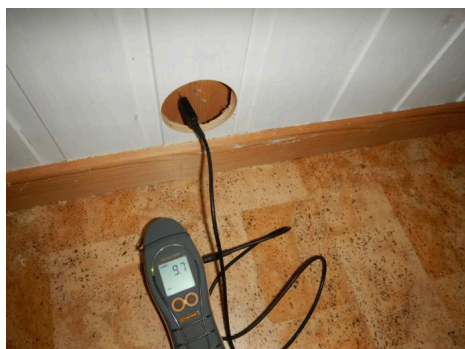
Beskrivelse:

Skyllekar, opplegg for vaskemaskin, ventil på vegg, vegghengt røropplegg.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot vaskerommet. Det er utført fuktsøk med Protimeter og det er målt 9,7 vekt-% fukt i bunnsvill og bakside panel mot vaskerommet som er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, og oppbygning og funksjon kan derfor ikke verifiseres. Nærmere undersøkelser anbefales ved behov, særlig ved tegn til fukt eller lekkasje.

A.2.1 - Vaskerom leilighet - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Vaskerom med fliser på gulv, panel på vegger. Skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon på vegg. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at vaskerommet ble etablert ca 2010.



TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er panel på vegger og i himling.

Vurdering/Avvik:

Det er mangelfull tetting mellom veggpanel og sokkelfliser. Det er for liten avstand mellom underkant veggpanel og gulvfliser.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Mangelfull tetting mellom veggpanel og sokkelfliser samt for liten avstand mot gulvfliser bør utbedres for å redusere risikoen for fuktpåvirkning og skader på veggpanel.

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er fliser på gulv.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert områder med bom flis i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Områder med bom flis og riss eller sprekker i fuger bør undersøkes nærmere og utbedres for å redusere risikoen for videre skade og fuktinntrenging.

TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Det er ukjent type vanntett sjikt under fliser. Malt panel på vegger.

Vurdering/Avvik:

Sluk er feilmontert og ligger på høyde med overkant flis. Det er ikke tegn til slukmansjett og det er ukjent tetting mellom flis og sluk.

Det er ikke dokumentert tettesjikt i våtsone bak skyllekar.

Det er mangelfull tetting mellom underkant av panel og sokkelfliser.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes omfattende utbedring eller utskifting av vanntett sjikt og sluktilslutning i løpet av relativt kort tid. Feil utførelse og manglende slukmansjett medfører risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner.
- Det må påregnes lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 50 000



TG2 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er vannrør av kobber, avløpsrør av plast, plastsluk. Vegghengt røropplegg.

Vurdering/Avvik:

Kobberrør er fra byggeår og ca 50 år gamle.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Kobberrørene er fra byggeåret og har høy alder, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Anlegget bør følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting bør planlegges.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Det er naturlig ventilasjon på vegg. Det er ikke etablert tilstrekkelig tilluft til vaskerommet.

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende tilluft/overstrømning til vaskerommet.
- Ventilasjonen består kun av lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon, det vil si naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres tilstrekkelig tilluft/overstrømning til vaskerommet, og ventilasjonen bør forbedres da dagens naturlige ventilasjon gir begrenset luftutskifting.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Skyllekar, vv-bereder, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon på vegg.

TG2 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

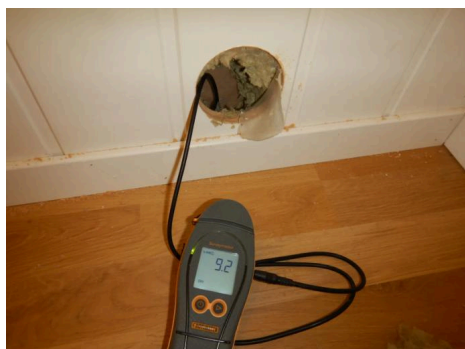
Det er boret inspeksjonshull i vegg i gang mot vaskerommet. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 9,2 vekt-% fukt i bunnsvill/utforsingslekt som er tørt.

Vurdering/Avvik:

Panelvegger mot både vaskerom og gang er kledd med dampspærre/plast på bakside. Det er ikke observert tegn til skader på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales nærmere undersøkelse av konstruksjonens oppbygning og vurdering av eventuell utbedring, da dampspærre på baksiden av panelveggene er feil utført og kan medføre økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Forholdet må overvåkes.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt kan ikke verifiseres, og våtrommet bør følges opp med jevnlig observasjon; manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte fuktskader som kan utvikle seg før de oppdages.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Etasjeskiller av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Vurdering/Avvik:

I underetasje er det målt 20 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom, 18 mm høydeforskjell på 2 meter i gang. Det er målt 15 mm høydeforskjell på 2 meter i stue leilighet. I 1. etasje er det målt høydeforskjeller mellom 5 og 14 mm.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendige vannrør av kobber fra byggeår. Stoppekran bak luke i vegg i bad i leilighet i underetasje.

Vurdering/Avvik:

Vannrør av kobber er fra byggeår og ca 50 år gamle.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannrørene er ca. 50 år gamle, og det anbefales jevnlig kontroll samt planlegging for fremtidig utskifting, da alderen medfører økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Avløpsrør av plast fra byggeår.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2009

Beskrivelse:

200 liter vv-bereder fra 2009 i vaskerom i leilighet. Felles for både hovedbolig og leilighet.

A.2.13.4 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

TG2 A.2.13.4.2 - Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)

Beskrivelse:

Det er installert luft/luft varmepumpe i stue i 1. etasje.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på service av luft/luft-varmepumpen, eller det er mer enn to år siden siste service.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen i henhold til produsentens serviceintervall, da manglende eller utdatert service kan medføre redusert funksjon og økt risiko for driftsstans.

TG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Beskrivelse:

Det er montert utvendig vannutkast.

Vurdering/Avvik:

Vannrør er eldre enn 33 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannrør til utvendig vannutkast er eldre enn 33 år og bør følges opp med jevnlig kontroll samt planlegging for fremtidig utskifting, da alder gir økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det er krav til radonmåling ved utleie av bolig.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.16 - Andre forhold for boligen innvendig

A.2.16.1 - Andre forhold innvendig

Beskrivelse:

Det er innredet hybelleilighet på ca 45 m² i underetasje som inneholder stue/hall, kjøkken, soverom, bad, vaskerom og gang. Boligen er registrert med 1 boenhet i Matrikkelen, og leiligheten vil ikke være godkjent som egen boenhet.

A.2.2 - Kjøkken 1. etasje - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning i laminat med profilerte fronter. Det er ventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin., fuktbestandige plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.



TG1 A.2.2.1 - Overflater - Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er panel på vegger, takessplater i himling.

TG1 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv.

TG2 A.2.2.3 - Vann- og avløpsledninger

Beskrivelse:

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon for vann- og avløpsledningene. Rørøpplegg fra byggeår.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør vann- og avløpsledningene følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt. Det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

Vurdering/Avvik:

- Kjøkkenventilatorens fremtidige funksjon er usikker på grunn av høy alder, over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting på grunn av alder, da det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.2.5 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er uisolert ventilasjonskanal til luftehatt på kryploft.

Vurdering/Avvik:

Det er uisolert ventilasjonskanal til luftehatt på kryploft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonskanalen på kryploftet bør isoleres for å redusere risikoen for kondens.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

Det er laminat innredning med profilerte fronter.

Det er påvist fuktskjolder på skapfronter, men det opplyses om at fronter på kjøkkenet skal skiftes. Takstrapporten forutsetter at dette er utført.

A.2.2 - Kjøkken leilighet - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning i trefiner med slette fronter. Det er ventilator over komfyr, plater mellom benk og overskap. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.



TG1 A.2.2.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er panel på vegger og i himling.

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er laminat på gulv.

TG2 A.2.2.3 - Vann- og avløpsledninger

Beskrivelse:

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

Vurdering/Avvik:

Vann- og avløpsrør er fra byggeår.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vann- og avløpsrør fra byggeåret bør følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt. Alderen medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

Vurdering/Avvik:

- Kjøkkenventilatorens fremtidige funksjon vurderes som usikker på grunn av høy alder, over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør ventilatoren følges opp jevnlig, og utskifting planlegges ved funksjonssvikt eller redusert avtrekk. Det er økt risiko for driftsstans og utilstrekkelig ventilasjon.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning i trefiner med slette fronter. Laminat benkeplate med nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader, svelling, avflassing og fuktskjolder på innredningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder på innredningen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Beskrivelse:

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malet/tapetserte vegger. Toalett og servant. Ventilasjon i himling.



TG1 A.2.3.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er malt tapet på vegger, takessplater i himling.

TG1 A.2.3.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er vinylbelegg på gulv.

TG1 A.2.3.3 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Det er naturlig ventilasjon i himling. Tilluft via luftespalte under dør.

TG2 A.2.3.4 - Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Beskrivelse:

Vannrør av kobber, avløpsrør av plast.

Vurdering/Avvik:

Vann- og avløpsrør fra byggeår

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vann- og avløpsrør fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alder medfører økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.

TG1 A.2.3.5 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er ukjent tetting rundt ventilgjennomføring i tak. Det er observert dampsperre av plast bak himling på kryploft.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Underetasje har panel på vegger og himling.

1. etasje har malte/tapetserte vegger. Takessplater i himling.

Vurdering/Avvik:

Det er stedvis overflateslitasjer på gulv og vegger, stedvis sprekker i panelskjøter. Noe eldre standard.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Overflateslitasjer og sprekker i panelskjøter bør utbedres ved behov, og overflatene må påregnes vedlikeholdt eller oppgradert som følge av alder og eldre standard.

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Underetasje har laminat og vinylbelegg på gulv.

1. etasje har laminat og vinylbelegg på gulv.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe skader/slitasjer på gulvoverflater i form av riss, sprekker, fuktskader eller svelling.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skader i gulvoverflatene bør undersøkes nærmere for å avklare omfang og årsak, og utbedres ved behov for å hindre videre utvikling og følgeskader.

TG1 A.2.4.3 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalteventiler i vinduer.

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

Beskrivelse:

Grunnmur er oppført i mur-/lettklinkerblokker som er kledd med asfaltpapp, utlektet, isolert og kledd med panel innvendig.

TG2 A.2.5.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er panel på vegger, panel i himling.

Vurdering/Avvik:

Det er boret inspeksjonshull i vegg under trapp mot terreng og det er observert asfaltpapp på grunnmur som var vanlig på utførelsestidspunkt, men det blir ikke benyttet asfaltpapp i slike konstruksjoner idag. Det er utført fuktmåling med Protimeter og det er målt 15 vekt-% fukt i bunnsvill/utføringslekt som vurderes å være tørt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Konstruksjonen har fuktsikring med asfaltpapp som ikke benyttes i tilsvarende konstruksjoner i dag; det anbefales jevnlig kontroll av fuktforholdene og nærmere undersøkelse ved tegn til fukt eller skader, da det kan oppstå fuktrelaterte skader over tid.
- Det kan være andre fuktforhold i andre deler av underetasje. Fuktforhold ved grunnmur kan variere en del med årstider.



TG2 A.2.5.2 - Overflater – gulv

Beskrivelse:

Det er laminat og vinylbelegg på gulv.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe stedvis sprekker og fuktskjolder i laminatskjøter på gulv.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skadde gulvoverflater bør utbedres eller skiftes ved behov for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og utseende. Forholdet må overvåkes.

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG1 A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er installert vedovn på stue, elementpipe fra byggeår kledd med dekorstein.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

Yttervegger er kledd med stående bordkledning fra byggeår. Huset ble malt utvendig i 2026.

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende gnagesikring (musetetting) ved ytterveggene.
- Det er begrenset eller manglende lufting bak kledningen. Noe stedvis mindre fuktskader.
- Det er mangelfull håndverksmessig utførelse av utvendig vinduslister på ene soverommet i 1. etasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende gnagesikring ved ytterveggene for å redusere risikoen for skadedyrinntrenging og skade på konstruksjonen.
- Luftingen bak kledningen bør forbedres, da begrenset eller manglende lufting kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader.
- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

Vinduer av treverk med 2-lags isolerglass, i all hovedsak fra byggeår. Det er noen nyere vinduer med 2-lags energiglass fra 2005 og 2012.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert avvik ved detaljer, det mangler sålebensbeslag under noen vinduer i underetasje, og innpussing i underkant er tilnærmet flat. Det er brukt feil type bordkledning rundt utvendig omramming på ene vinduet.
- Vinduene alder gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. De fleste vinduene er over 35 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Beslag og vannbord bør kontrolleres og utbedres ved behov for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader i tilstøtende konstruksjoner. Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.
- Vinduene alder medfører usikker fremtidig funksjon, og jevnlig kontroll samt planlegging for fremtidig utskifting bør påregnes på grunn av økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.

A.3.18 - Yttertak

TG1 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjon av W-takstoler med undertak av sponplater. Det er utført fuktmåling med Protimeter i takgjennomføringer uten å avdekke unormale forhold.

TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Årstall: 2002

Beskrivelse:

Yttertak er tekket med shingelpapp. Inspisert fra taket. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at taktekking ble skiftet i 2002.

Takrenner, beslag og taknedløp av metall.

Vurdering/Avvik:

- Yttertaket har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da tekkingens alder er over 18 år.
- Det er dårlig fuger rundt luftehatter samt noe rustskader på beslag.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Taktekkingens alder medfører usikker fremtidig funksjon. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det kan oppstå lekkasjer og behov for akutt utbedring ved svikt.
- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG2 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Utvendig pipe er kledd med murstein. Det er støpt toppdekke og stålpipes øverst på pipestokk. Beslag av metall rundt pipegjennomføring ved takfot.

Vurdering/Avvik:

Det er noe mangelfull innfesting på beslag rundt pipe.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Ene kantbeslaget rundt pipe bør festes med popnagler e.l. for å unngå løsriving ved kraftig vind etc.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG1 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Terrasse på ca 48 m² mot nord. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk og levegger av treverk. Trapp til hage.

Veranda mot vest på ca 16 m². Oppført i trekonstruksjoner understøttet av tresøyler. Det er terrassebord på gulv, rekkverk av treverk, trapp til gårdsplass. Det er montert tett trapesplater av metall under veranda.

Trapperepo på ca 10 m² foran inngang mot øst. Oppført i trekonstruksjoner med terrassebord på gulv, rekkverk av treverk. Trapp av treverk.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk har ikke høyde eller lysåpning i henhold til forskrift på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres slik at krav til høyde og lysåpning ivaretas.

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:

Fundamenter er ikke synlige. Det vises til vurderinger og fastsatt tilstandsgrad under punktet «Grunnmur».

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Bygningen har grunnmur utført i lettklinkerblokker. Malt i 2026.

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Det er fuktsikring med knotteplast mellom grunnmur og terreng. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at drenering ble utbedret i 2005, men ukjent hva og hvor mye som ble gjort.

Vurdering/Avvik:

- Det er stedvis manglende klemlist på knotteplast under trapperepo. Det er grunn til å overvåke tilstanden, da det er ukjent hva og hvor mye som ble utbedret ved dreneringen i 2005.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tilstanden bør overvåkes jevnlig, da dreneringen er fra 2005 og omfanget av tidligere utbedringer er ukjent; redusert funksjon kan medføre økt risiko for fuktinnsig mot grunnmur.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

TG1 HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:

Det er utvendig trapper av treverk. Betongheller i skrånende terreng mot inngang til underetasje.

Helse, miljø og sikkerhet:

Det mangler rekkverk/håndløper på begge sider av trappene.

TG1 HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Det er forstøtningsmurer av betong ved inngangsparti til underetasje.
Støttemurer av forskalingsblokker med rekkverk/støyvegg av treverk mot øst.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring ved høydeforskjell over forskriftskravet. Rekkverk eller annen forsvarlig sikring må etableres.

TG3 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert og gruset innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplantning. Det er oppført en garasje på eiendommen.
Støyvegg av mur og treverk mot veien mot øst.

Vurdering/Avvik:

Det er skrånende terreng med betongheller ned mot inngang til underetasje. Tilnærmet flatt terreng rundt deler av boligen forøvrig.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrengnet bør legges om slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren og inngangen til underetasjen; tiltak må påregnes i relativt kort tid for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000



A.3.22.7 - Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)

Beskrivelse:

Det er opplyst i tidligere egenerklæring at opprinnelig utvendig oljetank er fjernet. Ikke videre vurdert.

A.3.23 - Geologiske forhold

Marin leire

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde med marin leire i grunnen.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

- Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	Ja
Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?	Ja
Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?	Nei

Det ble utført el-tilsyn 19.4.2024 uten å avdekke avvik. Tilsynsrapporten er fremlagt uten avvik, og det er iflg eier ikke foretatt arbeid på anlegget etter dette tilsynet. Vurderingen er utelukkende basert på dette tilsynet, og ikke noen gjennomgang av anlegget av takstingeniøren. Men gjør oppmerksom på at el-tilsyn ikke er en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.

SAMSVARSERKLÆRING

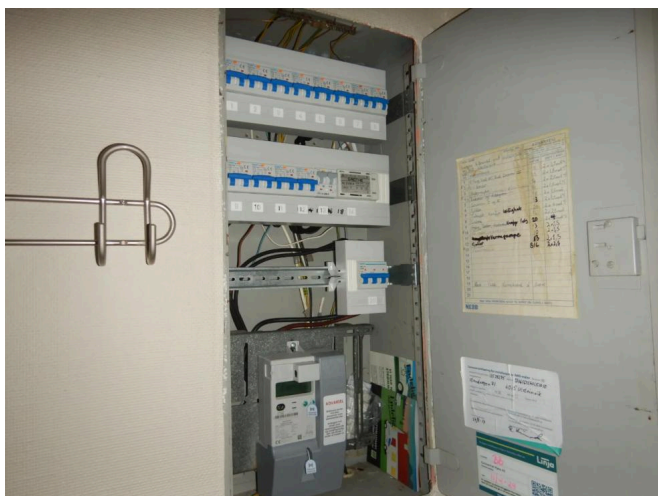
Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	Nei
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	Nei

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?	Nei
---	-----

Sikringsskap med automatsikringer. Det er ble utført el-tilsyn 19.4.2024.

3.3.1 BILDER



3.4 Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk.

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

Det er innredet hybelleilighet i underetasje. Bruksendring fra tilleggsareal til hovedareal er søknadspliktig.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	21.09.2026
Estimert markedsverdi	2 950 000

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.

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

4.2 Teknisk verdi

Strandvegen 71 – Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 865 255
Diverse tillegg	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 639 365
Teknisk verdi Strandvegen 71 – Enebolig (avrundet fra 3 325 890)	3 350 000

Strandvegen 71 – Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 157 500
Teknisk verdi Strandvegen 71 – Garasje (avrundet fra 192 500)	190 000

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	6 215 255
Diverse tillegg alle bygg	100 000
Fradrag alle bygg	- 2 796 865
Teknisk verdi alle bygg	3 540 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.

Beregnet tomteverdi	1 200 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	4 740 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Holmevegen 9, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1966 Soverom: 4	05/13/2025	2 800 000	2 800 000	19 310 Areal: 145 m²
Strandvegen 94, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1966 Soverom: 4	05/21/2024	2 790 000	2 800 000	15 642 Areal: 179 m²
Strandvegen 62, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1973 Soverom: 3	02/12/2025	3 690 000	3 690 000	24 276 Areal: 152 m²
Strandvegen 81, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1953 Soverom: 5	02/08/2024	2 490 000	2 450 000	14 759 Areal: 166 m²
Hovstøylvegen 17, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1961 Soverom: 0	08/25/2023	2 990 000	2 850 000	17 066 Areal: 167 m²
Joakimbakken 18, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1968 Soverom: 3	02/12/2025	4 190 000	4 030 000	17 991 Areal: 224 m²
Nesevegen 19, 6065 ULSTEINVIK Byggeår: 1951 Soverom: 5	06/16/2023	3 590 000	3 590 000	18 131 Areal: 198 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

18 042 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	04.08.1976		Nei
Infoland	14.09.2026		Nei
Matrikkeldata	15.09.2026		Nei
Reguleringsplaner	15.09.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESENIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

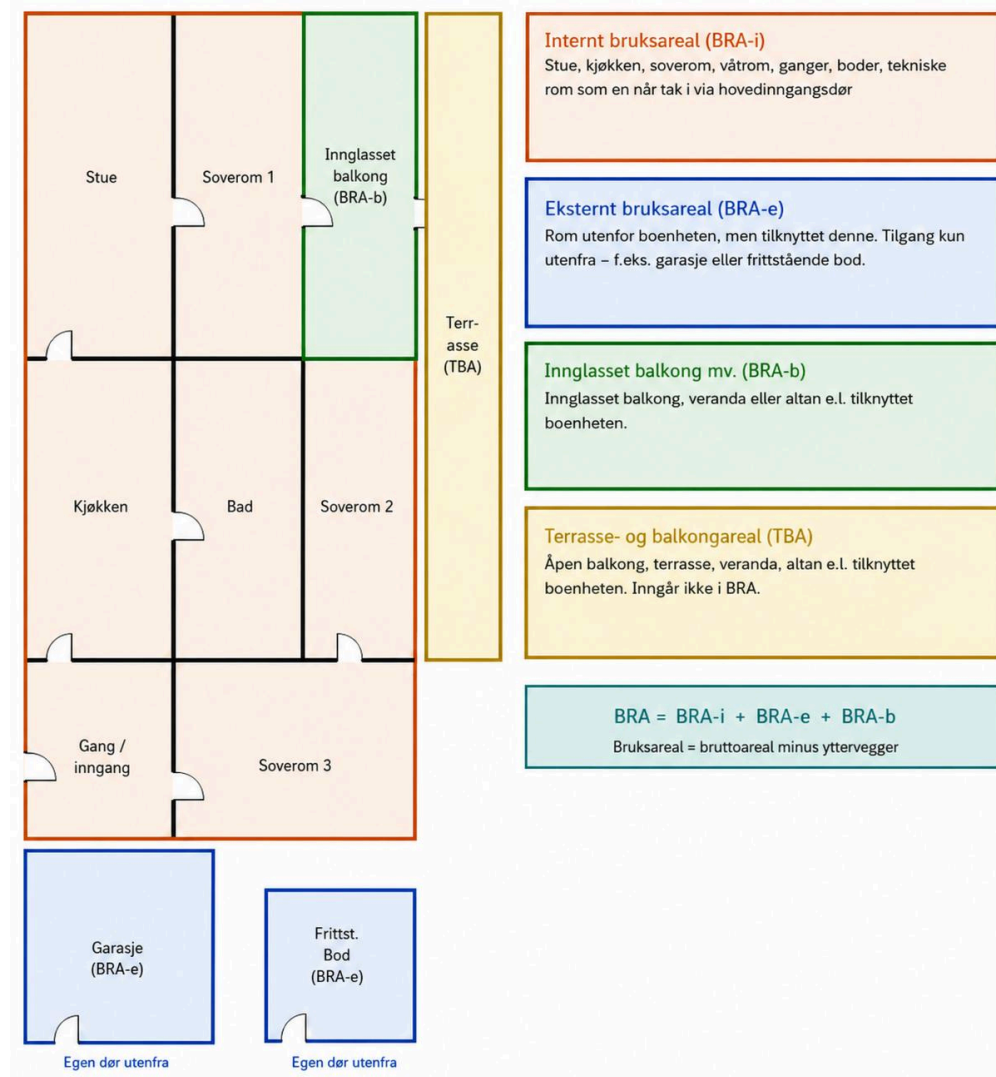
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.

Roger Birkeland har utdanning innen eiendom fra NBT/Norges Eiendomshøyskole og Norsk Takst/Norges Eiendomsakademi innen tilstandsrapport og verditaksering av bolig, næringsbygg og tomter, samt skadeskjønn. Takstmann har også REV godkjenning (Recognized European Valuer) innen taksering av næringsbygg fra Norsk Takst/TEGOVA, og har drevet med taksering av eiendom siden 2006.



møretakst



BIRKELAND
TAKSERING AS

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	25.09.2026	Tilstandsrapport 25.9 2026