Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Bautevegen 122, 6063 HJØRUNGAVÅG HAREID kommune

gnr. 78, bnr. 17

Markedsverdi

650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 07.01.2026 **Rapportdato:** 15.01.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-1918 **Referansenummer:** ZE1905

Foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS **Takstingeniør:** Øyvind Tjervåg **Vår ref:** Øyvind Tjervåg

NITO Takst

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

Takstmann Øyvind Tjervåg

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører. Hovedkontoret ligger i Breivika i Ålesund, med avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta.

Selskapet består i dag av ti takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi og tilstandsv av eiendom mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og videreutvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt sikre tilstrekkelig kapasitet slik at våre oppdragsgivere mottar et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard innenfor avtalte tidsrammer.

Vi besitter kompetanse på alle typer eiendommer: bolig, næring, tomter, landbruk og offentlige bygg. Vi er tilsluttet Norsk takst eller NITO Takst.

Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nord-Vestlandet innen verdi og tilstandsvurdering av fast eiendom.

møretakst

Rapportansvarlig



Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@moretakst.no
934 80 761

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomannsbolig - Byggeår: 1917

UTVENDIG Gå til side

Taktekking og takrenner av metall. Takvinduer av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall. Takkonstruksjon av sperrer med taktro. Yttervegger i laft og bindingsverk med liggende malt bordkledning. Vinduer av tre malte med to lags glass. Ytterdør av tre malt med enkelt glass. Kjellerdør frompresset malt. Grunnmur og fundamenter naturstein og betong murpusset malt.

INNVENDIG Gå til side

Malte takplater og synlig etasjeskille. Vegger finert panel, tømmer og grunnmur. Gulv lamminatgulv, tregulv, vinylbelegg og betong. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong. To mursteinpiper murpusset malte. Trapper og rekkverk av tre ubehandlet og malte med tette trappetrinn. Finerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Dusjrom. Tak malte plater. Vegger våtromsplater og gulv vinylbelegg ned oppkant. Røropplegg for dusj og sluk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvannrør av kobber og stål. Avløpsrør av plast og stål. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Betongplate langs deler av bakside. Trapp av betong. Ukjent drenering. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	262 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	262 m²
Totalpris	650 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	1 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

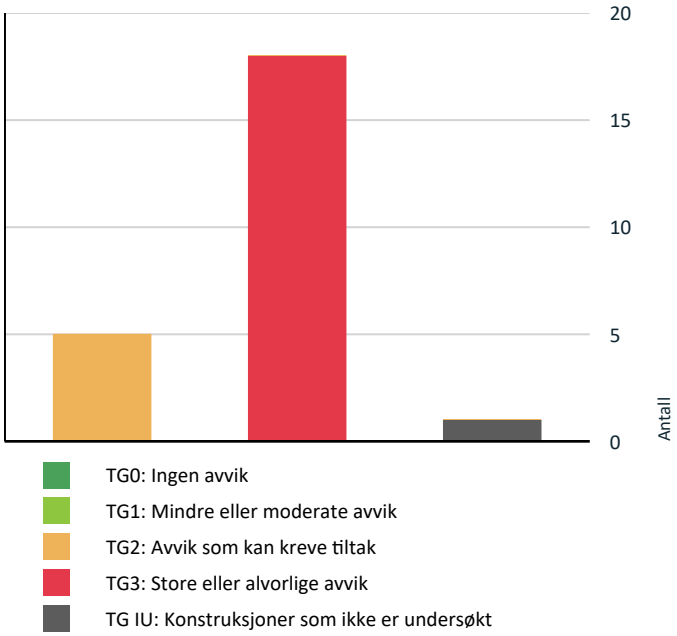
Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

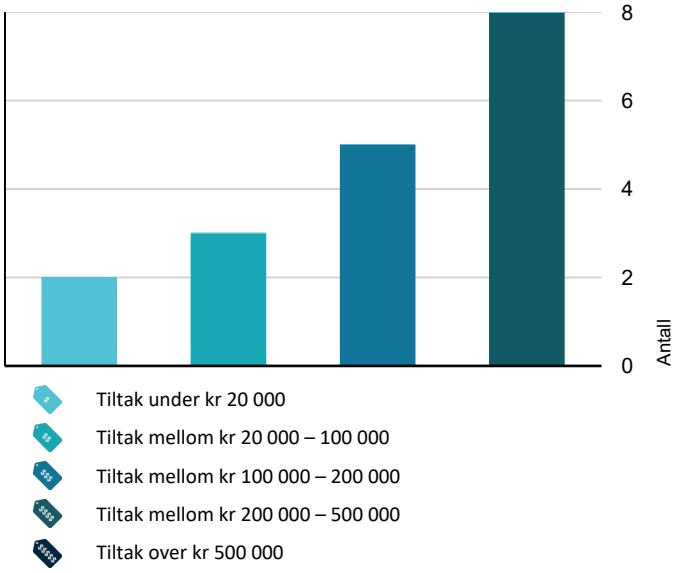
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Loft > Dusjrom > Generell	Gå til side
Våtrom > Loft > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1917

Kommentar
Eier

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av steinbelagte metallplater. Vurdert visuelt fra bakkenivå, da høyde til takfot og takfall krever at sikring er montert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
• Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Taktekkingen fremstår ikke fagmessig montert. Det er bulker i takplater, ujevnheter, feilmonterte takplater, manglende beslag og bruk av beslag som ikke er tilpasset taktekkingen.

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

Påpekte avvik bør rettes, og beslagene bør tilpasses og kompletteres for å sikre fagmessig og vanntett utførelse. Uten tiltak så vil vannskader kunne oppstå.

Taktekkingen er vurdert fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Taktekkingen kan ha feil som ikke er synlige fra bakkenivå. Nærmere kontroll a taktekkingen anbefales.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner av metall. Vurdert visuelt fra bakkenivå, da høyde til takfot krever at sikring er montert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
• Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Taktekkingen har ikke snøfanger og takstige til pipene er ikke montert. Taknedløp har utettheter og er avsluttet over terreng.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Manglende snøfangere vil medføre snøras fra taktekkingen. Med påfølgende risiko for skade på person, bygningsdeler og tingskade.

Utettheter i taknedløp bør tettes og vann ledes bort fra grunnmur, dette for å hindre å hindre fuktinntrekk i yttervegger og kjeller.

Det er krav om takstige til pipe for å kunne få utført offentlig feiing. Manglede feiing øker risikoen for pipebrann.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger i laft og bindingsverk med liggende malt bordkledning. Bordkledning er vurdert fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Bordkledningen har en del soppvekst, fuktskader, avskallinger og manglende maling.

Deler av bordkledningen har ikke lufting, og det mangler tetting mot skadedyr der bordkledningen har lufting.

Det mangler noe bordkledning frontfasade, her er det synlige fukt og råteskader i ytterveggen.

Innvendig har yttervegger en del større fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Fukt og råteskader i yttervegger må utbedres, og fuktskadet bordkledning må skiftes ut. Uten tiltak vil skadene utvikle seg videre.

Manglende bordkledning må monteres for å beskytte veggkonstruksjonen mot fuktinntrengning og ytterligere skader.

Lufting av bordkledning må etableres for å sikre tilstrekkelig uttørking av yttervegger. Uten tiltak så vil skadene kunne utvikle seg videre.

Sperreband for skadedyr må monteres for å hindre at skadedyr fortsetter å komme inn i boligen. Uten tiltak vil ytterligere bygningsskader oppstå.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon av sperrer med taktro.

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Deler av takkonstruksjonen har store fukt, råte og mottskader.

Takkonstruksjonen har noe svak konstruksjon oppbygging, som er ytterligere svekket av fukt og råteskader.

Deler av takkonstruksjonen har mangelfull lufting.

Konsekvens/tiltak
- De påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fukt og råteskadet treverk i takkonstruksjonen må utskiftes, og det må påregnes tiltak med sanering av aktiv mott.

Forsterkning av takkonstruksjonen må påregnes. Uten tiltak kan svikt i takkonstruksjon oppstå med bakgrunn av fukt og råteskader.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av underkledde og skjulte deler av takkonstruksjonen. Da det også her er fare for fuktskader, råte, mott og skader etter skadedyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









TG 3 Vinduer

Vinduer av tre malte med to lags glass.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist vinduer med soppvekst, fuktskader, avskalling av maling og vinduer som ikke er mulig og åpne. Utvendig listverk har fuktskader er stedvis mangelfull utført, og enkelte vinduer mangler beslag og har sprukket glass.

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

Tilstandsrapport

Vinduer med fukt- og soppvekst må vedlikeholdes eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for ytterligere fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Mangelfull og fuktskadet belisting, samt manglende beslag, bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging, da dette kan føre til ytterligere fuktskader i og rundt vinduene.

Knust glass må skiftes ut for å opprettholde vinduets funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









TG 3 Takvinduer

Takvinduer av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Innvendig treverk på takvinduene har noe fuktskjolder og begge vindusglassene er punkterte.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold og utskifting av punkterte vindusglass må påregnes. Alternativt utskifting av takvinduene.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Tilstandsrapport







TG 3 Dører

Ytterdør av tre malt med enkelt glass. Kjellerdør frompresset malt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er utett rundt ytterdørene og beslag er ikke montert under dørtersklene. Det er registert fukt og råteskader i omrammingen rundt dørene, og ytterdørene er slitte.

Konsekvens/tiltak
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør foretas utbedring av fukt og råteskader i omrammingen rundt dørene, samt montering av beslag under dørtersklene for å hindre ytterligere fuktopptrekk.

Utette områder rundt ytterdørene må tettes for å redusere varmetap og forhindre inntrenging av fukt, som kan føre til ytterligere skader og forringelse av dørens funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNVENDIG

TG 3 Overflater

Malte takplater og synlig etasjeskille. Vegger finert panel, tømmer og grunnmur. Gulv lamminatgulv, tregulv, vinylbelegg og betong.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist fuktskader på overflater.

Gjenstående ikke sanerte overflater på loftet er slitte. Overflatene har stedvis fuktskader og en sviskade.

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

Overflater på loftet bør oppgraderes og skiftes ut. Det er stor sannsynlighet for skjulte fuktskader og skader etter skadedyr bak kledningen, noe som kan medføre ytterligere behov for tiltak og utskiftinger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Etasjeskillene og kjellergulvet har store skjevheter og det er enkelte hull i gulvene. Etasjeskillene har mottskader, fukt og råteskader.

Isolasjonskader og ekskrementer på gulvet indikerer at det har vært skadedyr i etasjeskillene. Rivnings avfall på gulvene var til hinder for kontrollen.

Etasjeskillene har visuelt store og synlige skjevheter og nedbøy.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
• Nye bjelker må settes inn.
• Råteskadet treverk må skiftes.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skjevheter, nedbøyninger, fuktskader og skadedyrangrep i etasjeskillene. Utskiftinger og forsterkinger må påregnes.

Uten tiltak så vil skadene kunne utvikle seg videre, noe som kan føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen, økt risiko for videre råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Tilstandsrapport













TG 3 Pipe og ildsted

To mursteinpiper murpusset malte.

Vurdering av avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist betydelige sprekker i pipe.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.

Pipevangene har sprekker og hull for røykrør er ikke tettet. Den ene pipa har ikke feieluke og pipevanger har sotrender etter kondens. Pipene er delvis innkledde, og det er stedvis montert treverk direkte mot pipevangene uten avstand.

Konsekvens/tiltak
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Pipene må renoveres eller eventuelt erstattes med nye piper. Pipene kan ikke benyttes før de er brakt i forskriftsmessig stand.

Uten nødvendige tiltak øker risikoen for røyklekkasjer og brann, samt ytterligere skader på pipene.

Innkledde mursteinpiper øker faren for brann, og reduserer muligheten for å oppdage sprekker i pipevanger når de oppstår.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da kjeller åpen synlig grunnmur.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tilstandsrapport

Grunnmuren har stedvis noe saltutslag og synlig fuktinntrekk fra terreng. Fremforet vegg under trappa har fukt og råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak med dreneringen for å redusere fuktinntrekk i grunnmur og kjellergulv, spesielt dersom kjelleren skal innredes til boligformål. Fuktinntrekk forringer innemiljøet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 3 Innvendige trapper

Trapper og rekkverk av tre ubehandlet og malte med tette trappetrinn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig festing av trapp, noe bevegelse i trappen.
• Trappen har store skader.

Trapp til kryploft har mottskader. De to øvrige trappene har en del slitasje og skader, og det er en del skjevheter i begge trappene og bevegelse i trappene ved vektbelasting.

Konsekvens/tiltak
• Innfestingen av trappen bør undersøkes nærmere og foreta nødvendige tiltak.
• Trappen må påregnes skiftes ut.

Trappene og rekkverkene må påregnes utskiftet for å sikre forsvarlig bruk og unngå risiko for personskade som følge av dårlig festing, skjevheter og bevegelse ved belastning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Finerte innerdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Innerdørene og låskasser er slitte og dørene henger ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Innerdørene bør vedlikeholdes og justeres, eventuelt skiftes ut, for å sikre god funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere skader på dører og beslag.



VÅTROM

LOFT > DUSJROM

TG 3 Generell

Tak malte plater. Vegger våtromsplater og gulv vinylbelegg ned oppkant. Røropplegg for dusj og sluk.

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

Normale levetider for våtrommets tettesjikt er utløpt. Det er synlige fuktskader i etasjeskillet, noe som indikerer at våtrommet er utett.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT > DUSJROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er synlige fuktskader i deler av etasjeskille under våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Fukt og råteskader i etasjeskillet må utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Trykkvannrør av kobber og stål.

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

Store deler av røropplegg er demontert og vannet er frakoblet.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Gjenstående røropplegg må rives, og nytt røropplegg må monteres.
Uten tiltak øker faren for lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Store deler av røropplegg er revet og avløpet er ikke intakt lenger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Gjenstående røropplegg må rives, og nytt røropplegg må monteres.
Uten tiltak øker faren for lekkasjer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ved renovering eller oppgradering bør det vurderes å montere balansert ventilasjon for å bedre inneklimaet og redusere oppvarmingsbehovet.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg og fuktskader.

TG 3 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Luft til luft varmepumpe med ukjent alder og tilstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Luft til luft varmepumpe bør kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke eventuell funksjonssvikt eller behov for utskifting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





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.

El-opplegg med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Store deler av el-installasjonen er revet. Ønsker en å gjenbruke gjenstående el-installasjon, så anbefales det å få utført en el-kontroll for tilstand på gjenstående al-anlegg.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering med ukjent utførelse. Fuktsikring av grunnmur er mest sannsynlig ikke montert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det er påvist svikt i drenering og fuktinntrekk i deler av kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Dreningen må påregnes skiftes ut, og det må i forbindelse med dette påregnes og montere fuktsikring av grunnmuren.

Uten tiltak vil fuktinntrekk vedvare og sannsynligvis øke over tid, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og begrense muligheten for innredning og bruk av kjeller.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter naturstein og betong murpusset malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Grunnmuren har en del sprekker, riss, avskalling av maling og krakelering av murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss i grunnmuren bør utbedres, og avskallet maling bør fjernes og overflaten males på nytt. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt risiko for forverring av skadene over tid.







TG 2 Terrengforhold

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren. Betongplate langs deler av bakside.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på terrenget bort fra grunnmuren for å hindre vannansamlinger mot bygget. Dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmuren øker risikoen for fuktinntrekk i kjeller.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent alder og utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales at utvendige vann og avløpsledninger undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og alder og utførelse er ukjent.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for lekkasjer, driftsproblemer eller plutselige skader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

TG IU Oljetank

Det er ikke gitt informasjon om at eiendommen har nedgravd oljetank.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er avvik i rømningsveier.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
• Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

262 m²/262 m²

Tomannsbolig: 6 Soverom, Gang, Bad, 2 Uinnredet kjellerrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 650 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 450 000

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	**650 000**
Konklusjon markedsverdi	**650 000**

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 derfor verdifastsettelsen noe usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bautevegen 98 ,6063 HJØRUNGAVÅG 75 m² 1972 3 sov	25-02-2021	650 000	**905 000**		905 000	**12 067**
2	Engane 32 ,6063 HJØRUNGAVÅG 119 m² 1997 3 sov	23-04-2020	1 250 000	**1 100 000**		1 100 000	**9 244**
3	Løberget 3 ,6063 HJØRUNGAVÅG 146 m² 1940 3 sov	27-01-2021	1 200 000	**1 100 000**		1 100 000	**7 534**
4	Hjørungavågvegen 38 ,6063 HJØRUNGAVÅG 163 m² 1927 4 sov	26-08-2020	1 220 000	**1 050 000**		1 050 000	**6 442**
5	Pilskogvegen 5 ,6063 HJØRUNGAVÅG 166 m² 1920 4 sov	27-01-2025	1 200 000	**800 000**		800 000	**6 250**
6	Vassverkvegen 25 ,6063 HJØRUNGAVÅG 134 m² 1850 3 sov	17-02-2021		**800 000**		800 000	**5 970**
7	Bautevegen 79 ,6063 HJØRUNGAVÅG 86 m² 1972 2 sov	28-03-2023		**675 000**		675 000	**5 444**

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

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	6 500 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**700 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**700 000**

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.	750 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**1 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

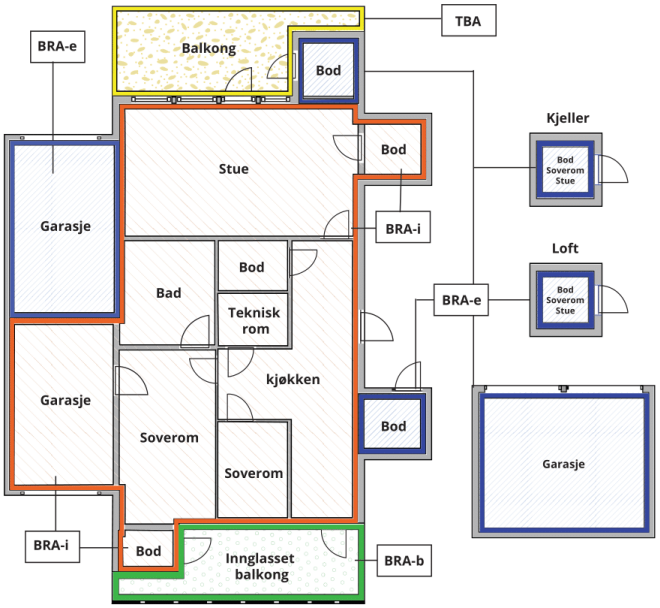
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft	85			85	
Hovedetasje	98			98	
Kjeller	79			79	
SUM	**262**				
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, soverom 6, gang, dusjrom		
Hovedetasje	Uinnredet etasje		
Kjeller	Uinnredet kjeller		

Kommentar

Toalettrom loft har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Dagens eier har revet ut hovedetasje og kjeller.

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1517 HAREID	78	17		0	499.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bautevegen 122 6063 Hjørungavåg

Hjemmelshaver

Hansen Marcus Olav Bårslett

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Bautvegen på Hjørungavåg. Fra eiendommen er det kort avstand til dagligvarebutikk, barneskole og idrettsanlegg. Fra eiendommen er det ca. 5 minutter med bil til Hareid sentrum, barnehager og ungdomsskole.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Pilskog og Overå med planidentifikasjon: 19770002. Arealformål boligbebyggelse nåværende. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående sørøst vendt tomtegrunn. Tomtearealet er opparbeidet med betongplatt og trapp, utover dette noe gressarealer. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Hareid kommune med planidentifikasjon: 20110003. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Brannforbygging			Gjennomgått		Nei
Mørenett			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Oversiktskart			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.01.2026	Rapporten er ferdigstilt og sendt til oppdragsgiverne på e-post for gjennomgang og eventuelle kommentarer.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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