

Tilstandsrapport



Enebolig



Moltuvegen 397, 6076 MOLTUSTRANDA



HERØY kommune



gnr. 60, bnr. 129

Markedsverdi

1 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 29.10.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 11169-1901

Referansenummer: CF9586

Autorisert foretak: Takstmann Øyvind Tjervåg AS

Sertifisert Takstingeniør: Øyvind Tjervåg

Vår ref: Øyvind Tjervåg



mintakst.com

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



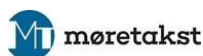
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Øyvind Tjervåg

MØRETAKST AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Vi er 8 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er den største sammenslutningen av takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Hovedformål er å skape et tynge fagmiljø og øke den faglige kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister. Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang og allsidig erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Sammenslutningen er den markedsledende aktørene på Nord-Vestlandet innen verdi- og tilstandsvurderinger av eiendommer.



Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg

Uavhengig Takstingeniør

oyvind@moretakst.no

934 80 761



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 byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1953

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av pappshingel. Takrennesystem, pipekledning, takstige og beslag av metall. Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro og kryploft med gulv. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med trefiberplater og papp. Utvendige fasader liggende og stående malt bordkledning. Vinduer, verandadører og ytterdører av pvc og tre malt og lakka med to lags glass Formpresset malt kjellerdør med to lags glass. Altan i tre konstruksjon med malt glassfiber dekke. Veranda i bjelkelag konstruksjon med terrassebord. Rekkverk av tre i malt. Trapper av tre og betong. Malt tre rekkverk i deler av trapper. Grunnmur og fundamenter av betong i malt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Tak malte flater, malt panel og malte takplater. Vegger malt strie, malte panelplater, malt vinyltapet, tapet, malt panel, malt mur og malte flater. Gulv lamminatgulv og vinylbelegg. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong. Mursteinpipe av teglstein med to feiluker av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate. Trapper og rekkverk av tre i malt og beisa med tette trappetrinn. Malte formpressede og finerte innerdører og skyvedører. Kott malt overfalsdør. Ei innerdør med glass. Malte garderober, skyvedørsgarderobe, plassbygde skap og skapinnredning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad hovedetasje. Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og panel. Flislagt gulv med oppkant. Malt baderomsinnredning, dusjkabinett og wc. Vaskerom kjeller. Tak gipsplater. Vegger gipsplater og betong. Gulv av avrettingsmasse. Røropplegg for vaskemaskin, tørketrommel, wc og baderomsinnredning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hovedetasje. Skapfronter i malt utførelse og med glass. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp med gass. Våtromsplater er montert på vegg ved vasken. Kjøkkeninnredningen har integrert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og plass til kjøle/frysenskap på kjøkken. Ventilator hette i rustfritt stål med mekanisk avtrekk.

Kjeller. Skapfronter i malt utførelse. Benkeplate av tre med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplate. Kjøkkeninnredningen har komfyr, oppvaskmaskin og plass til kjøleskap. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk metall og glass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Trykkvannrør av kobber. Avløpsrør av plast og stål. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Hovedinntak med automatsikringer. Brannvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Skrående og flat terrassert tomtegrunn med betongplatter langs eiendommens bakside. Ukjent tomtegrunn, fuksikring og drenering av eiendommen. Forstøtningsmur av betong og forskallingsblokker

med betong. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	187 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	168 m ²
Totalpris	1 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

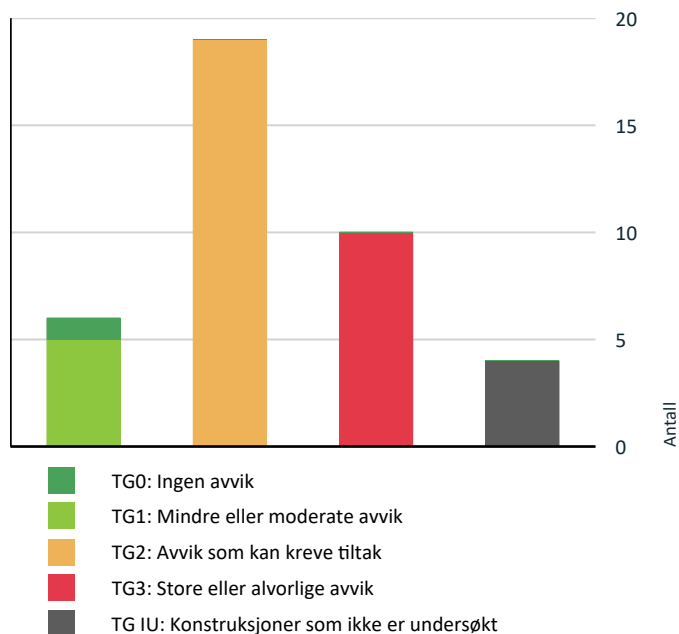
Rominndeling og bruken av loftet avviker noe med byggemeldt tegninger. Det foreligger ikke plantegninger av hovedetasje og kjeller. Tilbygget bad/bod hovedetasje fremgår ikke av tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

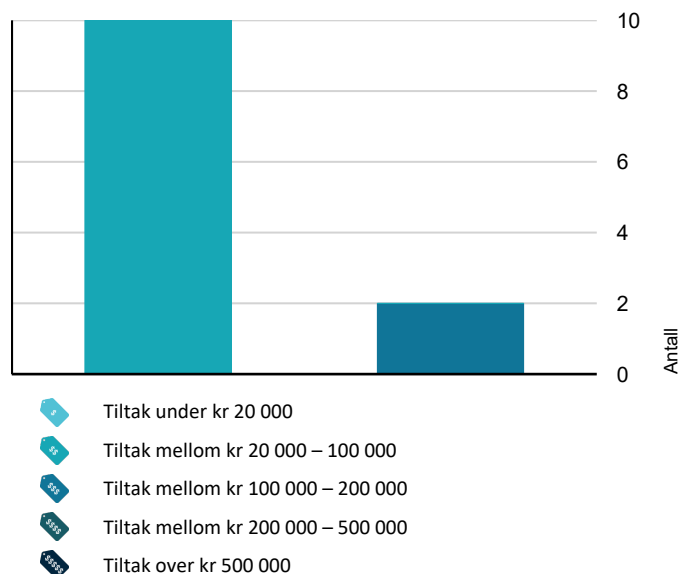
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten inneholder kun tilstandskontroll av eneboligen. Garasje er kun enkelt beskrevet, inkludert i areal- og verdisettingen, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takvindu [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

2021	Vedlikehold	Fjernet delevegg mellom stue og kjøkken, lagt nye gulv og satt inn brukt kjøkkeninnredning ifølge eier.
1981	Tilbygg	Hovedetasje ble tilbygget nytt inngangsparti ifølge datering byggesøknad.
1970	Påbygg	Takoppløft loft ble påbygget ifølge datering byggesøknad.
	Tilbygg	Tilbygg av karnapp med ukjent byggeår for dette arbeidet.
	Tilbygg	Tilbygg bad hovedetasje med ukjent byggeår for dette arbeidet.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av pappshingel. Vurdert fra altan og bakkenivå, da det krever sikring for å bevege seg ut på taktekingen for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mosevekst på taktekingen bør fjernes, da dette holder på fuktighet og vil være med på å redusere taktekingens levetid uten tiltak.

Taktekkingen bør kontrolleres jevnlig, spesielt med bakgrunn i at det er påvist stedvis høye fuktverdier i taktroet. Dette for å unngå ytterligere fuktskader og forlenge takets levetid.



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrennesystem, pipekledning, takstige og beslag av metall.

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

Takvinkel ca. 40 grader og takoppløft ca. 20 grader. Ved montering av ny takteking av pappshingel så var det krav om snøfanger ved takvinkel over 27 grader.

To taknedløp fra taktekingen bakside har lekkasjer, da rørene har gått ut av skjøtene. Enkelt beslag på taktekingen har rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere anbefales montert for å hindre snøras fra taktekingen, noe som kan medføre risiko for personskade, skade på bygningsdeler eller tingskade.

Utettheter i taknedløp må utbedres, og vann fra taknedløpene bør ledes bort fra grunnmuren for å redusere fuktbelastningen på grunnmur og drenering. Manglende tiltak øker risikoen for fuktinntrekk i kjeller.

Beslag med rustskader må vedlikeholdt, alternativt utskiftes. Uten tiltak kan rusthull og lekkasjer oppstå, med påfølgende fuktskader i takutstikkene.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det bør etableres tilstrekkelig lufting inn bak bordkledningen i overgang grunnmur for å forlenge bordkledningens levetid, og redusere risikoen for fuktskader.

Bordkledning i tilknytting til altan er avsluttet mot glassfiberdekket uten tilfredsstillende avstand, dette øker fuktbelastningen av bordkledningen og vanskeliggjør vedlikehold.

Manglende musesperre på tilbygget kan medføre at skadedyr kan komme inn i bygningen bak bordkledningen. Med påfølgende risiko for bygningsskader.

Råteskadet bordkledning må skiftes ut for å unngå videre råteskader. Manglende tiltak vil medføre utvikling av råteskader og økt risiko for fuktskader i yttervegger.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med trefiberplater og papp. Utvendige fasader liggende og stående malt bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Bordkledningen har ingen lufting utover tilbygget nytt inngangsparti. Her mangler det musesperre bak bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- 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.



Tilstandsrapport



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon i sperrekonstruksjon med taktro. Kryploft med gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Taktroet har stedvis fukt og råteskader, stikktakninger med fuktmåler avdekket forhøyde og skadelige fuktverdier i taktroet.

Skråtakene er isolert uten at det er etablert luftespalte mellom isolasjonen og taktroet. Dette øker faren for kondensskader når varmluft fra loftet møter kalde flater i takkonstruksjonen.

Det ble på deler av gulvet på kryploft registrert borrestøv etter mott, dette indikerer aktiv mott i deler av takkonstruksjonen. Takkonstruksjonen og kryploftet har ingen lufting montert.

Konsekvens/tiltak

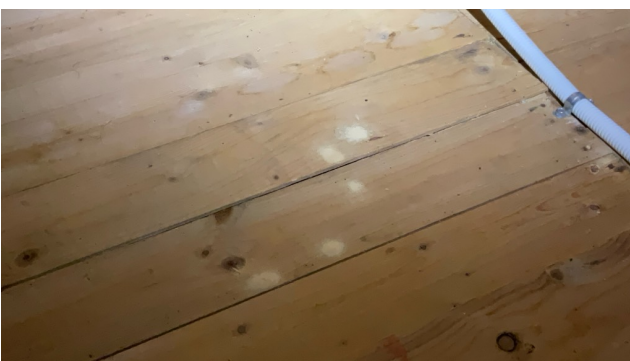
- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.

Det bør etableres luftespalte mellom taktro og isolasjon, og montere ventiler i endevegger på kryploftet. Dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens, fukt og råteskader.

Fuktskadet taktro må påregnes utskiftet for å hindre videre skadeutvikling og opprettholde taktroet bæreevne.

Det må påregnes kartlegging av omfang og tiltak mot mott/striperet borebiller for å stoppe pågående skade, og forhindre ytterligere svekkelse av takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Vinduer

Vinduer av pvc og tre malte med to lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- 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.

Enkelt vinduer har fukt og råteskader. Utvendig listverk er stedvis slitt og mangelfull utført. Enkelt beslag har rustskader. Kjellervindu i tilknytning til platt har ikke terskel til platt eller beslag montert. Løsningen vil være utsatt for fuktinntrekk inn ved vindu.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- 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

Utvendig belisting, beslag og tettinger rundt enkelt vinduer må kontrolleres og utbedres. Utskifting av vinduer og belisting med slitasje og fukt og råteskader må påregnes. Uten tiltak øker faren for fuktinntrekk ved vinduer og fuktskader i yttervegger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Takvindu

Lyskuppel av pvc.

Vurdering av avvik:

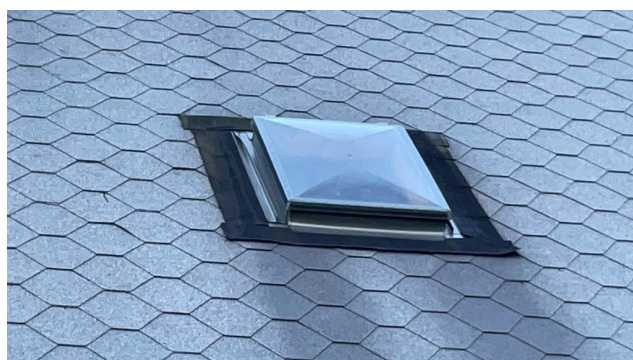
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Tetting rundt lyskuppel ligger utenpå taktekingen og ikke inn under pappshingel, ikke fagmessig utførelse og løsningen vil være utsatt for lekkasjer. Lyskuppel av denne type vil være utsatt for kondensering vinterstid.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.

Tetting rundt vinduet bør utbedres slik at den ligger korrekt i forhold til taktekingen, for å redusere risiko for fuktinntrekk ved lyskuppel. Det bør vurderes å bytte ut takvinduet med et vindu med isolerglass for å redusere risiko for kondens og påfølgende fuktskader.



! TG 3 Dører

Ytterdører og verandadører av tre i malt og lakka utførelse med to lags glass. Kjellerdør formpresset malt med to lags glass.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- 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.

Enkelt dører har fukt og råteskader og henger ved åpning og lukking. Låsesystem på verandadører fungerer ikke optimalt, og det er utett under dørtersklene da beslag ikke er montert.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av dører med fukt- og råteskader for å hindre videre forringelse og fuktskader. Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres for å sikre funksjonalitet.

Det bør monteres beslag og sikres tilstrekkelig tetting under dørtersklene for å unngå fuktinntrekk og skader på omkringliggende konstruksjoner. Uten tiltak så vil fuktskader oppstå.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i tre konstruksjon med malt glassfiber dekke. Veranda i bjelkelag konstruksjon med terrassebord. Rekkverk av tre i malt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Glassfibertekking er sårbar for bevegelser i konstruksjonene, som resulterer i rissdannelser og utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og vedlikehold av glassfibertekking for å avdekke og utbedre eventuelle riss, utettheter eller skader så snart de oppstår.

Det anbefales å vurdere oppgradering av rekkverk for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, samt å planlegge vedlikehold/utskifting av tettesjikt/membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for vanninntrenging og fuktskader.



Tilstandsrapport



! TG 3 Utvendige trapper

Trapper av tre og betong. Malt tre rekkverk i deler av trapper.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Håndlist på vegg til hovedinngang har fukt og råteskader. Rekkverkene har lav høyde, og deler av trappene mangler rekkverk. Utførelse på rekkverkene er ikke egnet for å ivareta fall sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Håndlist med fukt- og råteskader bør utskiftes ut for å sikre tilstrekkelig styrke og stabilitet. Rekkverker høydene bør økes for å bedre ivareta fall sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Tak malte flater, malt panel og malte takplater. Vegger malt strie, malte panelplater, malt vinyltapet, tapet, malt panel, malt mur og malte flater. Gulv lamminatgulv og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er noe huller i gipsvegg i kjeller ved siden av ytterdøra.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport



! TG 2 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert varierende skjevheter på enkelt rom i begge etasjeplan og kjellergulv mot grunnen på stikkprøve kontrollerte rom.

Loft gang og soverom ca. 15 mm høydeforskjell på to meter og ca. 20 mm mellom vegger. Hovedetasje stue og gang ca. 15 mm på to meter og ca. 10-12 mm mellom vegger. Kjeller stue/kjøkken og gang ca. 15 -20 mm på to meter og 10 - 15 mm mellom vegger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

! TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Det var for byggeår ikke krav om radonsperre eller tiltak mot radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som utgjør en betydelig helserisiko. Det anbefales derfor undersøkt om det er radon i boligen.

! TG 3 Pipe og ildsted

Mursteinpipe av teglstein med to feieluker av stål. Pipe er tilknyttet en vedovn med glass montert på ei glassplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

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

Mursteinpipe skal ikke tildekkes på noen av sidene med unntak av sider som har murt lufteløp. Dette for at sprekker skal kunne oppdages med en gang de oppstår.

Feieluke i kjeller har brennbart materiale under 30 cm fra sotluke. Det skal være minimum 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale i alle retninger, inkludert opp, ned, til sidene og rett fram.

Feielukene har rustskader og det er brennbart material på gulvene under feielukene. Pipeløpet har en del sot avleiringer, og bør feies for å forebygge pipebrann i å oppstå.

Konsekvens/tiltak

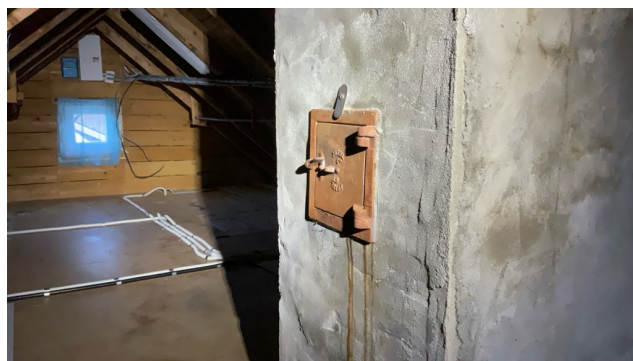
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres ildfast plate under sotlukene, og brennbart materiale nærmere sotluke en 30 cm må fjernes eller brannsikres.

Pipevanger må gjøres synlige slik at eventuelle sprekker er mulig og oppdage. Feieluker med rustskader bør vurderes skiftet ut. Pipeløpet bør feies for å redusere risikoen for pipebrann.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann og at eventuelle skader på pipen ikke oppdages i tide.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er utført på bod under trapp mot terreng.

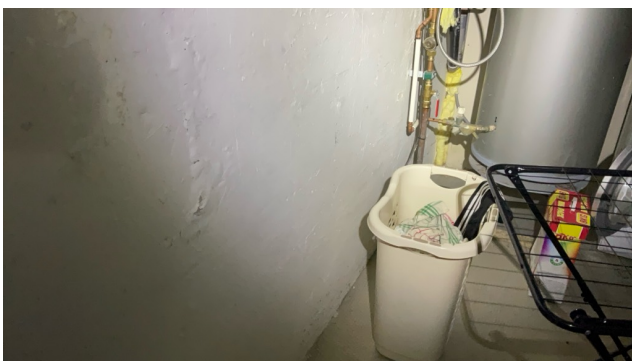
Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Innvendige trapper

Trapper og rekkverk av tre i malt og beisa med tette trappetrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Deler av loftstrapp mangler rekkverk, og kjellertrapp har ikke rekkverk montert. Kjellertrapp er bratt og har lav overhøyde til trappeveksel, ikke egnet som intertrapp mellom boligrom.

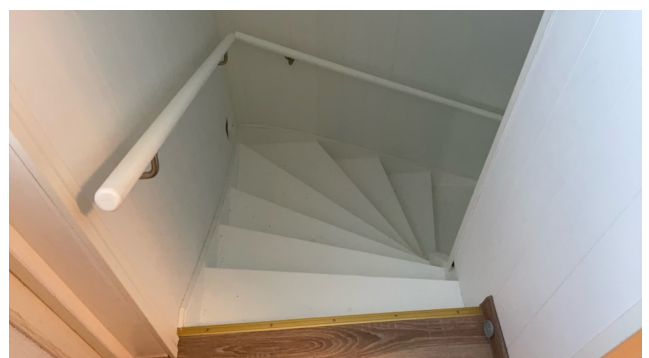
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

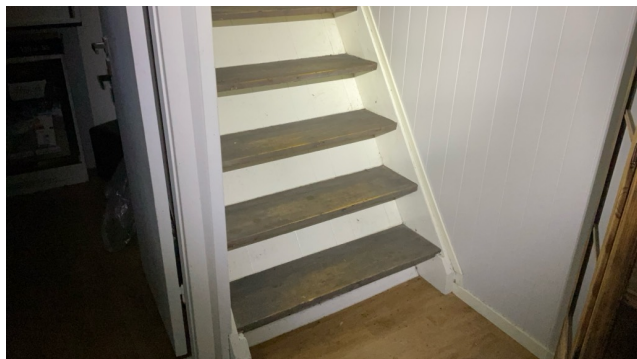
Rekkverk bør monteres på både loftstrapp og kjellertrapp for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å vurdere utbedring trappenes utforming, spesielt kjellertrappen, da bratthet og lav overhøyde kan medføre økt fare for ulykker og gjør trappen lite egnet som intertrapp mellom boligrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



Innvendige dører

Malte formpressede og finerte innerdører og skyvedører. Kott malt overfalsdør. Ei innerdør med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Glassdør i hovedetasje henger ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Glassdøren i hovedetasjen bør justeres for å sikre fri bevegelse ved åpning og lukking. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå økt slitasje på dør og karm, samt risiko for skade på glasset.



Andre innvendige forhold

Malte garderobeskap, skyvedørsgarderober, plassbygde skap og skapinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skapdører på enkelte skap henger ved åpning/lukking av dørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skapdører på enkelte skap bør justeres for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere slitasje eller skade på skapene.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og panel. Flislagt gulv med oppkant. Malt baderomsinnredning, dusjkabinett og wc.

Vurdering av avvik:

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

Bad vegger og gulv har ikke vanntett overflater, og våtrommet har ikke sluk montert. Gulvet har en større sprekk, og store deler av flissetingen på gulvet har løsnet. Våtrommet står for total renovering.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig da våtsoner for dusjen ligger mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Overflate søk med fuktmåler i normalt skadeutsatte deler av våtrommet avdekket ingen unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer ikke kan utelukkes, noe som gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Tak gipsplater. Vegger gipsplater og betong. Gulv av avrettingsmasse. Rørapplegg for vaskemaskin, tørketrommel, wc og baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrom under bygging tatt i bruk uten ferdigstilling. Vegger og gulv har ikke vanntett utførelse, og våtrommet har ikke sluk. Ved en vannlekkasje så vil vannskade oppstå. Våtrommet må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke mulig da vegger er av mur og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Overflate søk med fuktmåler i normalt skadeutsatte deler av våtrommet avdekket ingen unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer ikke kan utelukkes, noe som gir økt usikkerhet om konstruksjonens tilstand.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Skapfronter i malt utførelse og med glass. Benkeplater av laminat med nedfelt vask og platetopp med gass. Våtromsplater er montert på vegg ved vasken. Kjøkkeninnredningen har integrert mikroovn, komfyr, oppvaskmaskin og plass til kjøle/frysenskap på kjøkken.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

! TG 1 Avtrekk

Ventilator hette i rustfritt stål med mekanisk avtrekk.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Skapfronter i malt utførelse. Benkeplate av tre med nedfelt vask og platetopp. Våtromsplater er montert på vegger over benkeplate. Kjøkkeninnredningen har komfyr, oppvaskmaskin og plass til kjøleskap.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk metall og glass.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Trykkvannrør av kobber.

Vurdering av avvik:

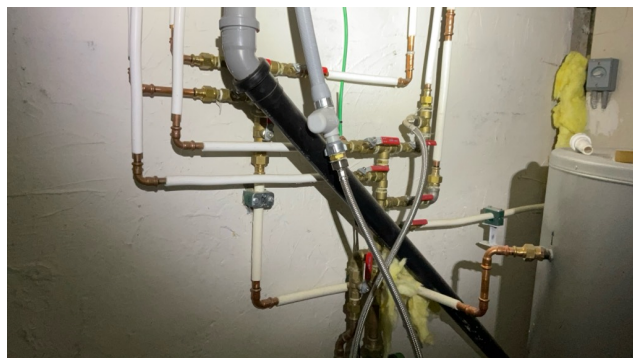
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Rørpropplegging av kobber på vaskerommet er delvis utskiftet, det foreligger ikke dokumentasjon eller info om hvem som har utført dette arbeidet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innhent dokumentasjon på rørarbeid vaskerom visst mulig. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet, noe som kan øke risikoen for lekkasjer.



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og stål.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tilstandsrapport

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

Det ble i kjeller registrert bruk av rørdeler fra Biltema, dette benyttes normalt sett ikke av autorisert rørlegger, og indikerer at deler av røropplegget er utført av ikke faglærte.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførte rørarbeider i vaskerommet i kjelleren dersom mulig. Eventuelle rørarbeider utført av ikke autorisert rørlegger øker risikoen for lekkasjer.



! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskifting i alle rom. Mangelfull luft sirkulering kan føre til dårlig innneklima, økt fuktighet og risiko for muggdannelse.

! TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper og downlights. Hovedinntak 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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
- 1953**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
- Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
- Ja**
- Eksisterer det samsvarserklæring?
- Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
- Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
- Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
- Nei**

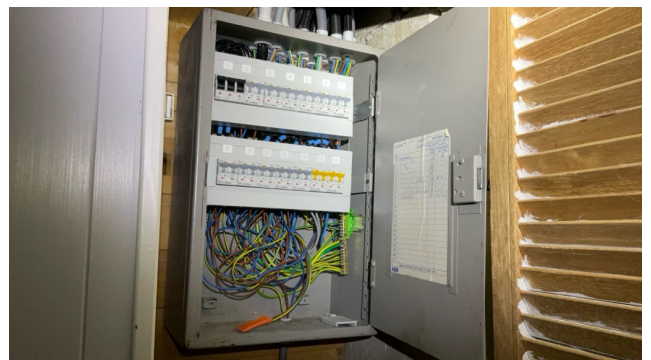
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei**

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja** Store deler av el-installasjonen og sikringsskapet er oppgradert og fornyet. Det foreligger ingen dokumentasjon på el-installasjonen i sikringsskapet eller boligmappa, utover retting av en jordfeil på utekontakt i 2025. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon, så anbefales det utført en utvidet el-kontroll med utarbeiding av lovpålagt dokumentasjon på el-arbeider utført etter 1 januar 1999.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



 **TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann**

Tilstandsrapport

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

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

Brannvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei I boliger med mer enn to etasjer, er det et krav å ha alternative rømningsveier fra alle etasjer. Det kan være en brannstige, taustige, utvendig trapp eller lignende.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarsler?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent tomtegrunn for eiendommen.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ukjent fuktsikring og drenering av eiendommen.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering bør utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning i kjeller, som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og forringet innemiljø.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av dreneringens tilstand og eventuelt etablere ny drenering og fuktsikring for å forebygge fuktinntrekk i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter av betong i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren har enkelte sprekker og avskalling av murpuss og maling.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sprekker og avskalling av murpuss og maling bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risikoen for fuktinntrengning i sprekker i grunnmuren.



TG 3 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøttningsmur av betong og forskallingsblokker med betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøttningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Forstøttningsmur langs eiendommens bakside har en del sprekker etter jordpress. Støttemur ved endevegg mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøttningsmur må settes opp/utbedres.
- Påviste skader må utbedres.

Sprekker i forstøttningsmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risiko for konstruksjonssvikt.

Rekkverk eller annen sikring må monteres på støttemur ved endevegg for å ivareta sikkerheten og forhindre fallulykker.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Terrengforhold

Skrående og flat terrassert tomtegrunn med betongplatter langs eiendommens bakside.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Betongplatter har sprekker og har ikke fall bort fra grunnmuren, dette øker risikoen for vannansamling ved grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres tilstrekkelig fall på betongplatene bort fra grunnmuren, og utbedring av sprekker i betongplatter, dette for å hindre vannansamling ved grunnmuren.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG IU Septiktank

Eier opplyser at han ikke er kjent med at eiendommen har nedgravd septiktank på tomten. Anbefales undersøkt nærmere.

! TG IU Oljetank

Eier opplyser at han ikke er kjent med at eiendommen har nedgravd oljetank på tomten. Anbefales undersøkt nærmere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Garasje har enkel bygningsmessig standard og utførelse.

Vedlikehold

Garasje står foran videre vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Taktekking av bølgeblikkplater med takrenne av plast på den ene taksiden. Plassbygde takstoler med lekter. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende malt bordkledning og bølgeblikkplater. Vinduer av pvc og tre malte med to lags og kobla glass. Vippeport av tre malt. Ringmur og gulv av betong. El-opplegg lys og ei stikkontakter.

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

Tilbygg / modernisering

2018	Vedlikehold	Ny bordkledning og vindu den ene langveggen antatt utifra produksjonsår på vinduet.
------	-------------	---

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

168 m²/168 m²

Enebolig: 3 Soverom, 2 Gang, Kott, 2 Stue/kjøkken, Bad, Vindfang, Trapperom, Vaskerom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 3 150 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 450 000

Konklusjon markedsverdi

1 450 000

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	M ² PRIS
1 Monsplassen 13 ,6076 MOLTUSTRANDA 174 m ² 1965 4 sov	17-05-2020	1 590 000	1 750 000		1 750 000	10 057
2 Monsplassen 12 ,6076 MOLTUSTRANDA 171 m ² 1963 5 sov	29-07-2020	1 490 000	1 400 000		1 400 000	8 187
3 Monsplassen 23 ,6076 MOLTUSTRANDA 218 m ² 1970 5 sov	04-02-2019	1 650 000	1 575 000		1 575 000	7 225
4 Moltuvegen 290 ,6076 MOLTUSTRANDA 190 m ² 1967 3 sov	07-04-2025		1 250 000		1 250 000	6 579

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 100 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 450 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	650 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 150 000
--	------------	------------------

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

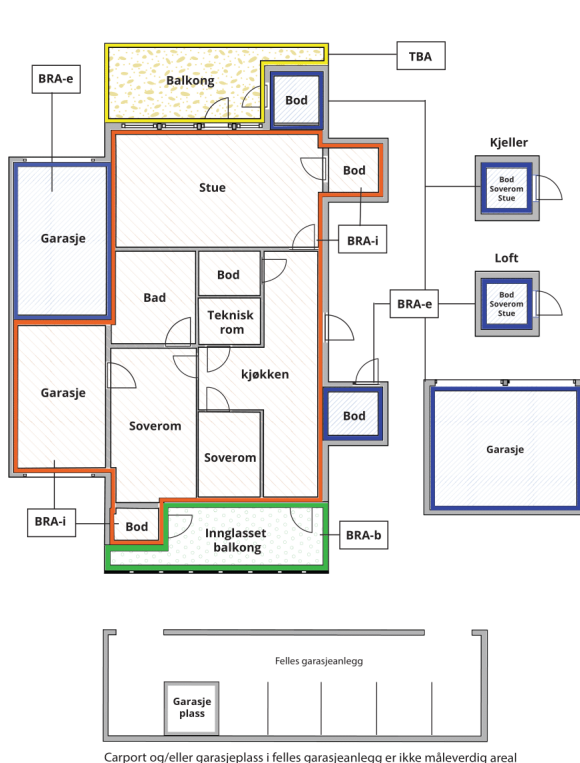
Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	48			48	10	14	62
Hovedetasje	70			70	10		70
Kjeller	50			50			50
SUM	168				20	14	182
SUM BRA	168						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, kott		
Hovedetasje	Stue/kjøkken/gang, bad, vindfang, trapperom		
Kjeller	Stue/kjøkken, gang, vaskerom, bod		

Kommentar

Kott loft har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Rominndeling og bruken av loftet avviker noe med byggemeldt tegninger. Det foreligger ikke plantegninger av hovedetasje og kjeller. Tilbygget bad/bod hovedetasje fremgår ikke av tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer på enkelte rom holder ikke dagens krav til dagslysflate for oppholdsrom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	9
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.10.2025	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Goran Glinac	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	60	129		0	739.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Moltuvegen 397 6076 Moltustranda

Hjemmelshaver

Glinac Goran, Glinac Ivana

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Moltustranda. Fra eiendommen er det kort avstand til barneskole og barnehage. I noe lenger fra avstand fra eiendommen ligger idrettsanlegg og forsamlingshus. Til ungdomsskole i Stokksund er det ca. 10 minutter med bil, og Fosnavåg sentrum ca. 20 minutter.

Adkomstvei

Privat adkomstvei. Veiretter for eiendommen er ikke kontrollerte.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Tilknytning avløp

Ukjent utførelse på avløpsanlegg for eiendommen.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående og flat terrassert nordvendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med forstøtningsmurer, kanter og platter av betong, flaggstang, betongheller, hekk, tregjerde, frittstående terrasse med takoverbygg, plen og beplantning. Tomten har god utsikt og normale solforhold. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Herøy kommune for 2013 - 2025 med planidentifikasjon: 201250. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger/byggesøknader			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke utfylt av eiere.	Gjennomgått		Nei
Eiendomskart med grenser			Gjennomgått		Nei
Feier rapport			Gjennomgått		Nei
Grunnbokinnformasjon			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Tussa tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Boligmappa			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	Rapport ferdigstilt og oversendt oppdragsgivere pr e-post for gjennomgang av rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CF9586>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon