Tilstandsrapport

Enebolig

Øygardsvegen 12, 6076
MOLTUSTRANDA

HERØY kommune

gnr. 61, bnr. 7

Markedsverdi

1 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 169 m² BRA-i: 169 m²



Befaringsdato: 04.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-1990 **Eiendomsverdi ref nr:** KT1254

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

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 med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. 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

NITO

MESTER

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.

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

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

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein. Karnapp pappshingel. Takrenner, beslag, takstige, lufte og pipehatt av metall. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med undertak av trefiberplater med antatt papptekking. Yttervegger i bindingsverk med trefiberplater og papp. Utvendige fasader malt liggende og stående bordkledning. Vinduer, verandadører og ytterdører av tre malte med to lags og enkle glass. Verandaer av betong, malt glassfiberdekke og terrassebord. Rekkverk av tre malt. Grunnmur murpusset malt. Fundamenter og ringmurer av betong.

INNVENDIG Gå til side

Tak malte flater, malte plater og panel. Vegger vinyltapet, malt panel, malt strie, finert panel, panel og betong. Gulv med lamminatgulv, vinylbelegg, gulvbord, fliser og betong. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong med oppforet gulv på stue. Mursteinpipe med feieluker på kryploft og i kjeller. Pipe er tilknyttet to vedovner. Krypkjeller under tre bjelkelag underkledd med trefiberplater. Gulv mot grunnen av betong. Trapper og rekkverk av tre i malt og lakka utførelse med tette trappetrinn med vinylbelegg. Innerdører finerte og malte. Garderobeskap, arbeidsbenk og skapinnredning malt.

VÅTROM Gå til side

Tak malte plater. Vegger vinyltapet. Flislagt gulv med sokkelfliser. Malt baderomsinnredning, dusjkabinett og wc.

KJØKKEN Gå til side

Profilerte malte skapfronter og med glass. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr og oppvaskmaskin, og det er plass til kjøle/fryseskap på kjøkken. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Malt panel. Vegger med malt strie og flislagt gulv med sokkelfliser. Det er montert vegghengt servant med speil og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Trykkvannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg og hovedinntak med skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av eiendommen. Ukjent byggegrunn. Ukjent drenering og fuktsikring av grunnmur. Forstøttningsmurer av naturstein og betong med malt tregjerde. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Septiktank av pvc med overløp til bekk. Oljetank av stål nedgravd ved eiendommens bakside.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	169 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m²
Totalpris	1 400 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 100 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

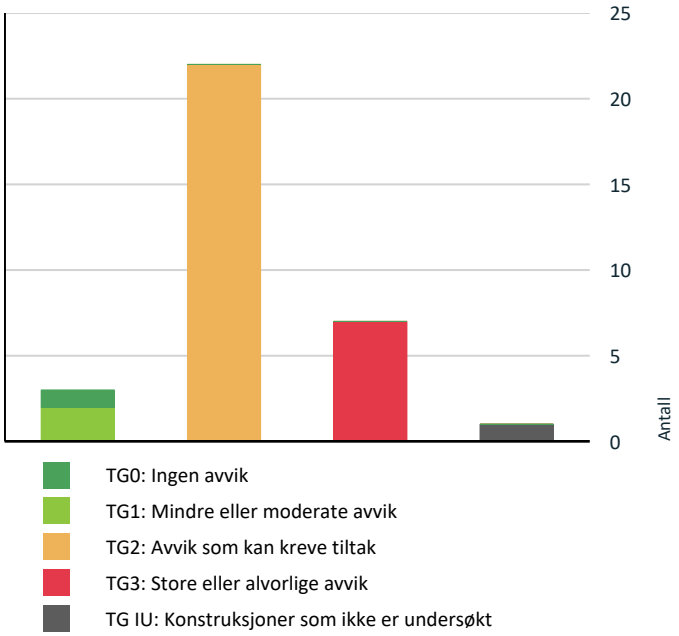
Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

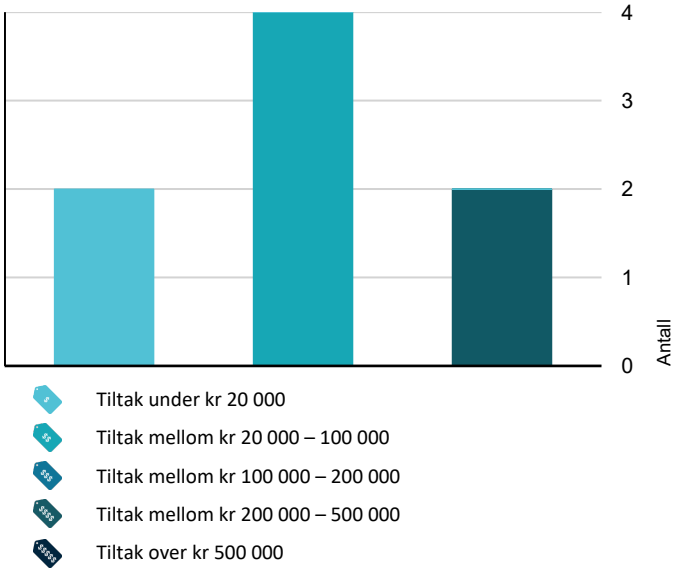
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **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 > Varmesentral** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- 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 manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Rekvirent

Tilbygg / modernisering

2022	Septiktank	Septiktanken ble utskiftet med en pvc tank på 3000 liter ifølge rekvirent.
1984	Tilbygg	Hovedetasje ble tilbygget karnapp mot vest ifølge rekvirent.
1984	Ombygging	Fjernet delevegg mellom spisestue og stue ifølge rekvirent.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av betongtakstein. Karnapp pappshingel. Visuelt vurdert fra bakkenivå, da en nærmere sikker kontroll krever stillas eller bruk av lift.

Vurdering av avvik:

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

Deler av taktekkingen har en del mosevekst.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- 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.
- 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.

Taktekkingen anbefales rengjort for mose, da denne holder på fuktighet og vil kunne bidra til økt slitasje på taktekkingen.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekking og undertak.





Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, beslag, takstige, lufte og pipehatt av metall. Vurdert fra bakkenivå, da en nærmere og sikker kontroll krever bruk av stillas eller lift.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner har en del rustskader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- 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.

Takrenner med rustskader bør utskiftes for å hindre lekkasjer og hindre ytterligere forringelse av materialene.

Manglende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur, gir økt fuktbelastning av grunnmur og økt risiko for fuktinntrekk i kjeller.





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Deler av bordkledningen har punktvise fuktskader, og deler av bordkledningen har en del sprekker.

Det er ikke montert musesperre innunder bordkledningen i overgang grunnmur og yttervegger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres musesperre i overgang yttervegg og grunnmur for å hindre at skadedyr kan ta seg inni bygnings konstruksjonene.

Fuktskadet bordkledning bør utskiftes ut for å forhindre videre skadeutvikling og sikre konstruksjonens levetid.

Tilstandsrapport





TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av plassbygde takstoler med undertak av trefiberplater med antatt papptekking. Kryploft uten gulv montert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe dårlige av takkonstruksjonen ved taktutstikkende, som følge av isolasjonen ligger i kontakt med undertaket.

Undertaket har en fuktskjolder ved takutstikkene, ved tak gjennomføringer, og i overgang mellom takflatene på eiendommens bakside.

Kryploftet har betydelig mengder med muselort og fuglefjører, og det er observert en del skader på isolasjonen som følge av dette.

Det er ikke observert montert plastfolie i etasjeskille mellom kryploftet og hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Lufting/ventilering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for kondenserings problematikk.

Fuktskjolder og misfarging på undertaket må holdes under oppsyn, for tegn til videre skadeutvikling som følge av lekkasjer i taktekkingen.

Isolasjonen med skader etter mus og fugler må utskiftes, og kryploftet må rengjøres for muselort og fuglefjør. Innganger må tettes.

Det bør vurderes å montere plastfolie i etasjeskillet for å redusere varmetap, og mulig kondensproblematikk på kryploftet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags glass. Vindu kryploft med enkelt glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte værutsatte vinduer og belistning har fukt og råteskader, utover dette har vinduene en del sprekker i karmer og vindussprossene.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Utskifting av vinduer og listverk med fukt og råteskader må påregnes for å unngå videre forringelse og fuktskader.

Generelt vedlikehold og justering av vinduer som er vanskelige å åpne og lukke bør utføres for å sikre funksjonalitet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000




TG 3 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Verandadører og ytterdører av tre malte med enkle og to lags glass.

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.

Dørene er slitte og har punktvise fuktskader. Det er utett ved dørterskel ved kjellerdør, denne døren er ekstra utsatt for fukt, da dør er lavere en betongplaten.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Dører må justeres.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av dører med fuktskader for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.

Utette terskler og værslitte karmer bør utbedres for å unngå fuktinntrengning og påfølgende skader på omkringliggende konstruksjoner.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende bruk og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaer av betong, malt glassfiberdekke og terrassebord med rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Verandadekkene er slitte og har en del groe. Rekkverk på eiendommens bakside er noe løst. Det er fuktskjolder på plater under veranda med glassfiber.

Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Verandadekkene bør rengjøres og eventuelle sprekker utbedres for å forhindre videre forringelse av materialene.

Rekkverket på baksiden må festes for å ivareta sikkerheten og unngå fare for fall.

Fuktskjolder på plater under veranda med glassfiber bør undersøkes nærmere for å avdekke årsaken til fuktskjoldene.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på tetsjiktet er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og utettheter.









TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og platter av betong.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak malte flater, malte plater og panel. Vegger vinyltapet, malt panel, malt strie, finert panel, panel og betong. Gulv med lamminatgulv, vinylbelegg, gulvbord, fliser og betong.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Enkelte overflater har slitasjegrad og aldring som tilsier utskiftninger og oppgraderinger av overflater er påregnelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater på enkelt rom står foran normale behov for oppgraderinger og fornying av overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med gulvbord. Kjellergulv av betong med oppforet gulv på stue.

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.

To rom pr etasjeplan er stikkprøve kontrollert for skjevheter i henhold til forskrift. Øvrige rom er ikke kontrollerte.

Hovedetasje. Stue. Målt høydeforskjell mellom vegger på 14 -16 mm, og på to meter målelengde 10 - 12 mm. Gang. Målt høydeforskjell mellom vegger 10-12 mm, og på to meter målelengde 4-6 mm.

Kjeller. Stue. Målt høydeforskjell mellom vegger på 4-6 mm, og på to meter målelengde 2-4 mm. Gang. Målt høydeforskjell mellom vegger 6-10 mm, og på to meter målelengde 6-8 mm.

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 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Mursteinpipe med feieluker på kryploft og i kjeller. Pipe er tilknyttet to vedovner.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Feieluke er skadet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Pipa har rennemerker etter sotvann.

Mursteinpiper er ikke godkjent innkledd eller tildekket, unntak av sider som har murt lufteløp. Dette for at sprekker skal kunne oppdages.

Det er krav om minimum 30 cm avstand fra feieluke til brennbar vegg og gulv.

Feieluke på kryploftet har en del rustskader, og pipevanger har en del sotrender som følge av kondensering.

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

Feieluke med rustskader bør skiftes ut, og det må etableres tilstrekkelig avstand mellom feieluke og brennbart materiale.

Pipevanger må gjøres synlige slik at eventuelle sprekker kan oppdages og utbedres, for å unngå risiko for brannspredning og skjulte skader.

Rennmerker av sot indikerer dårlig trekk i pipe, varm røyk kondenserer når røyken møter kalde pipevanger på kryploftet, da pipe er uisolert.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det gjennomføres en grundig kontroll av pipe og ildsted av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport






TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i ytterhjørne på stue 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.

Det anbefales å overvåke fuktnivået jevnlig og iverksette tiltak for å redusere fuktigheten, for eksempel bedre utvendig drenering og fuktsikring.

Dersom fuktnivået forblir høyt, bør det vurderes ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer for å unngå risiko for fuktskader.




TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under tre bjelkelag underkledd med trefiberplater. Gulv mot grunnen av betong. Tidligere kraftverkrør ligger i krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Tilstandsrapport

Ventiler i ringmurene er tettet med isolasjon, dette medfører at krypkjeller ikke har noen form for ventilering.

Det er lagret en del materialer i krypkjeller, dette medfører at det er noe krevende å bevege seg rundt for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Isolasjonen i ventilene i ringmuren må fjernes for å sikre tilstrekkelig ventilering av krypkjelleren.

Materialer som er lagret i krypkjelleren bør fjernes eller ryddes slik at inspeksjon og kontroll kan gjennomføres.

Manglende ventilering øker risikoen for kondens problematikk, som kan føre til fuktskader visst ventileringen bedres.





TG 2 Innvendige trapper

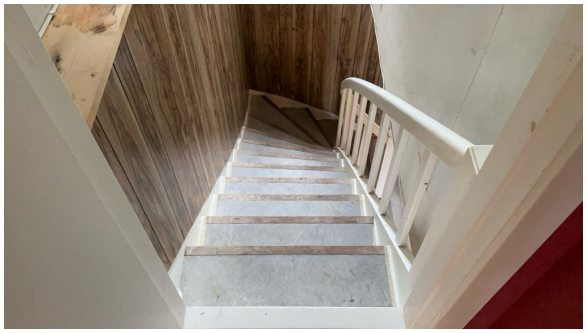
Beskrivelse
Trapper og rekkverk av tre i malt og lakka utførelse med tette trappetrinn med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trapper og rekkverkene har bruksslitasje, i form av noe hakk og avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak
• Trappen står foran en god del vedlikehold.

Det bør utføres generelt vedlikehold av trapper og rekkverk for å ivareta trappenes levetid.





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innerdører og foldedør finert utførelse. Ei innerdør med glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innerdørene henger ved åpning og lukking, og innerdørene og låskassene er stedvis noe slitte.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Innerdører bør justeres for å sikre god funksjon. Vedlikehold og utskifting av låskasser er påregnelig vedlikehold.





TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap, arbeidsbenk og skapinnredning i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Skapdører og innredninger har en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Generelt videre normalt vedlikehold må påregnes.





VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger vinyltapet. Flislagt gulv med sokkelfliser. Malt baderomsinnredning, dusjkabinett og wc.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har løse takplater. Ikke vanntett vegger, og det er vindu i våtsone for dusjen. Det er ikke registert membran i sluken.

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. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte malte skapfronter og med glass. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater lagt fliser. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr og oppvaskmaskin, og det er plass til kjøle/fryseskap på kjøkken.




HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er slitt, og utskifting er påregnelig vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøkkenventilatoren bør utskiftes ut for å sikre tilstrekkelig avtrekk og hindre opphopning av matos og lukt.

Kostnadsestimat: Under 20 000





SPESIALROM

KJELLER > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malt panel. Vegger med malt strie og flislagt gulv med sokkelfliser. Det er montert vegghengt servant med speil og WC.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Trykkvannrør av kobber.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Røropplegget og rørkoblinger har en del korrosjon.

Deler av røropplegg i krypkjeller er uisolert, og vil som dette være utsatt for frostskader.

Varmtvannrør i kjeller har en del kondensering, da røropplegget ligger mot betongvegger.

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.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre korrosjon på røropplegg og koblinger, samt isolere vannrør i krypkjeller for å unngå frostskader.

Vannrør med kondens bør isoleres for å unngå fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for lekkasjer og vannskader.









TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

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

Konsekvens/tiltak
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå luktproblemer og redusert vanngjennomstrømming.

Alderen på avløpsrørene medfører økt risiko for lekkasjer og skader, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Nett i veggventilene har rusthull som gjør at skadedyr kan komme inn i boligen gjennom ventilene.

Ventilasjonskanal fra kjøkkenventilator er uisolert på kryploftet, dette gir økt risiko for kondensskader.

Konsekvens/tiltak

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

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Nett i veggventilene bør utskiftes ut for å hindre inntrenging av skadedyr i boligen.

Ventilasjonskanal fra kjøkkenventilator bør isoleres på kryploftet for å redusere risikoen for kondensskader.

Mangelfull ventilasjon og utilstrekkelig sikring mot skadedyr kan føre til dårlig inneklima og skadedyrproblemer.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

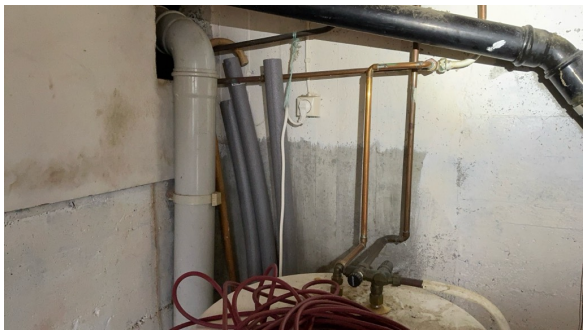
Det er montert en avrenning til sluken fra vannpåkoblingen til varmtvannstanken. Antatt funksjon er sirkulasjon i vannrørene, for å unngå frostskader.

Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt, dette kan medføre økt risiko for varmgang og brann på grunn av berederens jevne, høye strømforbruk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg og hovedinntak med skrusikringer. Belysning takpunkt for lamper.

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.
   1968

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?
   Ukjent

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?
   Ja Det foreligger avvik på el-anlegget datert 28.05.2009.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av det elektriske anleggets alder og forventet slitasje, så anbefales det å få utført en el kontroll utført av kvalifisert fagperson. En slik kontroll vil bidra til å kartlegge tekniske tilstand, avdekke eventuelle avvik eller sikkerhetsmessige forhold, samt danne grunnlag for vurdering av nødvendige vedlikeholds og oppgraderingsarbeider. Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil og manglende samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.





TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur av ukjent utførelse.

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.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til drenering og fuktsikring.

Dersom det viser seg at drenering eller fuktsikring mangler eller er mangelfull, bør dette utbedres for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur murpusset malt. Fundamenter og ringmurer av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Grunnmuren på eiendommens bakside har noe mindre avskalling av maling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Maling som flasser bør fjernes, og grunnmuren bør males på nytt for å beskytte mot fuktinntrengning og unngå videre avskalling.



TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøttningsmurer av naturstein og betong med malt tregjerde. Forstøttningsmur mot vei og parkering av betong malt.

Vurdering av avvik:

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

Forstøttningsmur mot parkering og vei har enkelte sprekker.

Konsekvens/tiltak

Sprekkene i forstøttningsmuren bør utbedres for å hindre videre utvikling og redusere risikoen for at muren svekkes eller får større skader over tid.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående tomtegrunn med terrengfall mot deler av grunnmuren og ringmur ved eiendommens bakside og endevegg.

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 utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmur og ringmur for å hindre vannansamlinger mot bygningskonstruksjonen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og krypkjeller, som kan føre til bygningsskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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.

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelse og tilstand på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Konsekvensen av ukjent utførelse og høy alder er økt risiko for skjulte feil, lekkasjer eller plutselige skader, noe som kan medføre behov for reparasjoner.

TG 0 Septiktank

Beskrivelse

Septiktank av pvc med overløp til bekk ifølge rekvirent.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av stå nedgravd ved eiendommens bakside. Dagtank for olje i kjellertrapp. Oljefyr er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.
- Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere kontroll må foretas.
- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Oljetanken bør saneres i henhold til gjeldende regelverk, da kombinasjonen av alder og materiale gir økt risiko for lekkasje og forurensninger av grunnen.

Manglende dokumentasjon på kontroll medfører usikkerhet om tankens tilstand, noe som øker risikoen for skjulte skader og pålegg fra myndighetene om fjerning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR 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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- 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 manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- 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 brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- 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.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Det bør etableres rekkverk og håndløper i henhold til gjeldende forskriftskrav for å redusere risiko for fallulykker og personskade.

Åpninger i eksisterende rekkverk bør utbedres slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre fare for gjennomfall, spesielt for barn.

Manglende rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer bør etableres for å redusere risiko for fall.

Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt etablere radonsperre ved behov, da forhøyede radonnivåer kan medføre helserisiko.

Utgått håndsslukker og røykvarslerutstyr må erstattes for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og etterlevelse av forskrift om brannforebygging.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
169 m²/169 m²	Kr 1 400 000
Enebolig: Kjøkken, 2 Stuer, 2 Gang, 3 Soverom, Bad, Bod, Toalettrom, Verksted	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	
Kr 3 100 000	
Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.	
Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.	

Markedsverdi	**1 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**1 400 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Tarbergvegen 35 ,6076 MOLTUSTRANDA 80 m² 1976 2 sov	16-02-2025	1 790 000	**1 950 000**		1 950 000	**21 196**
2	Monsplassen 9 ,6076 MOLTUSTRANDA 161 m² 1976 5 sov	27-06-2022	2 450 000	**2 300 000**		2 300 000	**14 286**
3	Tarbergvegen 47 ,6076 MOLTUSTRANDA 143 m² 1976 2 sov	29-05-2023	2 000 000	**1 900 000**		1 900 000	**13 287**
4	Moltuvegen 332 ,6076 MOLTUSTRANDA 210 m² 1954 5 sov	16-02-2026	2 900 000	**2 750 000**		2 750 000	**13 095**
5	Monsplassen 29 ,6076 MOLTUSTRANDA 200 m² 1978 4 sov	28-04-2025	2 390 000	**2 390 000**		2 390 000	**11 274**
6	Munkestranda 37 ,6076 MOLTUSTRANDA 141 m² 1966 5 sov	31-01-2024	1 500 000	**1 400 000**		1 400 000	**9 929**
7	Myrabakken 8 ,6076 MOLTUSTRANDA 278 m² 1972 6 sov	02-09-2024	2 990 000	**2 990 000**		2 990 000	**9 771**
8	Moltuvegen 334 ,6076 MOLTUSTRANDA 190 m² 1953 5 sov	29-04-2021	1 990 000	**1 600 000**		1 600 000	**8 421**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 150 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 350 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 350 000**

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.**	**3 100 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

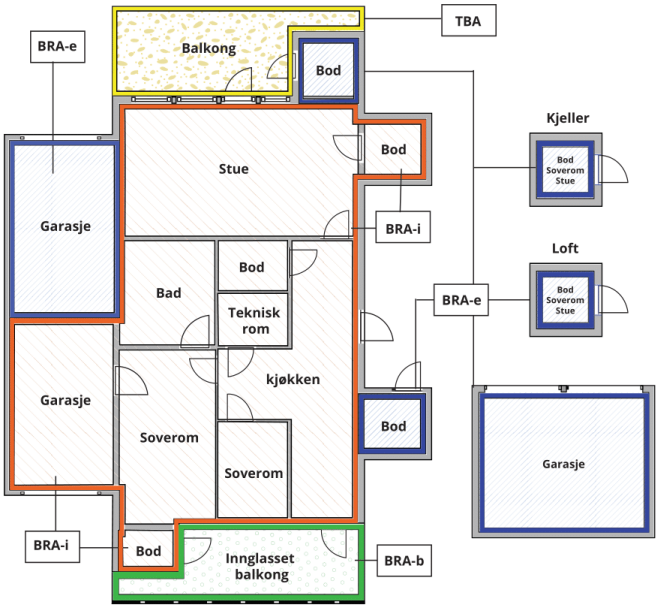
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	116			116	19
Kjeller	53			53	40
SUM	**169**				**59**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Stue, gang, bod, toalettrom, verksted/vaskerom		

Kommentar

Veranda frontfasade ca. 14 m2, og bakside ca. 5 m2. Terrasse kjeller delvis overbygget ca. 40 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Stig Lennart Giske	Rekvirent
	Marianne Tjervaag	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	61	7		0	673.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øygardsvegen 12 6076 Moltustranda

Hjemmelshaver

Dødsboet etter Peder Giske

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende ved Øygardsvegen på Moltustranda. Fra eiendommen er det kort avstand til privat 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

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Privat brønn med flere brukere ifølge rekvirent.

Tilknytning avløp

Septiktank med overløp til bekk ifølge rekvirent.

Regulering

Eiendommen ligger i uregulert område. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående sørvendt tomtegrunn, opparbeidet med støpte platter, trapp og forstøtningsmurer, tre-frittstående betong terrasse med levegger av tre og elemt grill. gjerde, plen, beplanting og asfalt. Tomten har flott utsikt og gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Innflyttingsattest			Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg			Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Feierrapport			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Matrikkelkart og rapport			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Tussa Nett AS	28.05.2009		Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.06.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og oversendt til rekvirent per e□post for gjennomlesning og tilbakemelding før rapporten tas i bruk.
2	22.06.2026	Lagt inn info om at eiendommen har ny septiktank.

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