

ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Helledalen 5

6230 SYKKYLVEN

Matrikkel	Gnr 17: Bnr 6, : Fnr 1, 4
Kommune	KOMMUNE
Byggeår	1950
Befaringsdato	07.07.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Referansenummer	STDVAY4Z
Rapportdato	09.07.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
144 m²	108 m²	0 m²	3 m²

9	17	9	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
1 030 000 - 1 505 000

Vurdert markedsverdi
kr 2 200 000

§ 1-6.Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag/spesielle forhold 3

3 - Eiendom og bygninger 5
- 3.1 - Beskrivelse av område 5
- 3.2 - Eiendommer 5
- 3.3 - Arealer 6
- 3.4 - Enebolig 7
- 3.5 - Badehus 10
- 3.6 - Garasje 11

5 - Verdivurdering 13
- 5.1 - Oppsummering 13
- 5.2 - Festeavgift 13
- 5.3 - Teknisk verdi 14
- 5.4 - Sammenlignbare objekter 15

6 - Tilstandsrapport 16
- 6.1 - Enebolig 18
- 6.2 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 33
- 6.3 - Lovlighetsmangler 34

4 - Bilder 12

7 - Vedlegg og kilder 35

8 - Forutsetninger 36

9 - Ansvarlig takstingeniør 39

10 - Versjoner av rapporten 40

2 Sammendrag/spesielle forhold

2.1 SPESIELLE FORHOLD

- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Rom under terreng og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/beslag og overlysvinduer)
- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Selger er et dødsbo med bobestyrer, begrenset eierinformasjon. Egenerklæring er ikke utfylt.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje og badehus kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Boligen ble oppført i ca 1950, med senere tilbygg, og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

2.2 OPPDRAGETS MANDAT

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

2.3 OPPDRAG

Kunde/rekvirent
Bjørge Olgar Arne`s bo v/adv Borgund

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen, oppdatering av rapport fra juni-2025, det er foretatt ny befaring.

Verdi
kr 2 200 000

Dato verdsetting
08.07.2026

Befaringsdato
07.07.2026

Tilstede på befaringen
Frode Mauren

Takstingeniør
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

09.07.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 66e5fff0-fb30-4f9c-aefb-8fb2bdb49fb3 - version 1)

3 Eiendom og bygninger

3.1 BESKRIVELSE AV OMRÅDE

Enebolig fra ca 1950 med senere tilbygg i to omganger samt stor garasje og "badehus" beliggende i Helledalen i Sykkylven kommune. Området ligger med kort avstand til Sykkylven sentrum og korte avstander til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Det er og kort avstand til turområder etc.

Tomtene er to festeforhold, tomtene er IKKE oppmålt, nøyaktig tomteareal oppgis derfor ikke. Arealet som eiendommen idag benytter er ca 1200 kvm utifra en grov oppmåling i kart (begge festeforholdene). Dette arealet er imidlertid usikkert.

3.2 EIENDOMMER

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1528 SYKKYLVEN	VIK KNUT JARLE (hjemmelshaver)	1/1
Gårdsnummer	17	Bjørge Olgar Arne dødsbo (fester)	1/1
Bruksnummer	6	**Eierform**	Festet
Festenummer	1	**Tomteareal**	0 m²

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1528 SYKKYLVEN	VIK KNUT JARLE (hjemmelshaver)	1/1
Gårdsnummer	17	Bjørge Olgar Arne dødsbo (fester	1/1
Bruksnummer	6	**Eierform**	Festet
Festenummer	4	**Tomteareal**	0 m²

Totalt tomteareal	0 m²

3.3 AREALER

Totalt bruksareal	252 m²
Sum BRA-i	144 m²
Sum BRA-e	108 m²
Sum BRA-b	0 m²
Sum TBA	3 m²

Enebolig

Loft	TBA: 3 m²	Sum BRA: 44 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, Toalettrom+ servantrom, Soverom, Soverom, Soverom	44 m²

1.etasje	TBA: 0 m²	Sum BRA: 85 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Gang, Hall m/trapp, Kjøkken, Soverom, Stue, Stue, Bad	85 m²

Kjeller	TBA: 0 m²	Sum BRA: 15 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Toalettrom, Bad/vaskerom, Bod, Bod, Bod	15 m²

Badehus

1.etasje	TBA: 0 m²	Sum BRA: 17 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Badehus	17 m²

Garasje

1.etasje	TBA: 0 m²	Sum BRA: 47 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Garasje	47 m²

Underetasje	TBA: 0 m²	Sum BRA: 44 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Garasje/bod	44 m²

3.4 ENEBOLIG

Enebolig
Helledalen 5
6230 SYKKYLVEN

Byggeår 1950



3.4.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIG
Taktekkingen er av steinbelagte stålplater.
Renner og nedløp er i metall fra delvis 1990-tallet, men og eldre deler, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Stigetrinn for feier.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning fra 1990-tallet og utover.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre på hovedbygg fra byggeårene.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra i hovedsak rundt 2001. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2- lags glass fra ca 2008. Det er to enkle eldre tredører i kjelleren
Det er utgang fra loftsgang til en mindre gavlbalkong mot vest på cirka 3 m². Det er trerekkrekkverk.
Det er ved inngangsparti er mindre støpt trapp som er flislagt. Det er videre ei betongtrapp i terreng mot vest

INNVENDIG
Loftsetasje har tepper/belegg på gulv, malte tapetserte vegger og malte innvendige tak.
Hovedetasje har parkett/laminat/tepper/belegg og gulv, malte tapetserte veggflater, noe malte panelplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak, samt malt strukket papptak i gang.
Kjeller er i all hovedsak en råkjeller med åpne mur konstruksjoner på gulv og vegger, mens det i innvendige tak er himlingsplater/plater og panel, deler av rommene i kjeller er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde.
Det er trebjelkelag mellom etasjene.
Boligen har mursteinspipe og eldre vedovn på loft, vedovn i stue på hovedetasje fra ca 1990-tallet. Sotluke i kjeller.
Boligen har ei tretrapp fra byggeår. Den har et tett rekkverk. Det er mellom hovedetasjen og kjeller enkel plassbygget tretrapp, trappen har ikke noe rekkverk/håndekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og glatte dører

VÅTROM
Bad
Bad i 1. etasje av eldre dato, sannsynligvis sist oppusset en gang på 1970-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, det er tegn på at det er eldre gulvvarme i gulvet. Det er på vegger en eldre type med baderomsplater. Badet har toalett, innredning med servant og har tidligere hatt dusjkabinett, men dette er nå fjernet. Badet har eldre plastsluk og naturlig avtrekk

gjennom veggventil/vindusventil.

Bad/vaskerom
Det er i kjelleren et eldre rom som har tidligere vært benyttet til bad/vaskerom. Rommet har betongulv, betongvegger som i nedre del har et tapetbelegg og malte innvendige tak. På rommet er montert et eldre badekar og en servant.

KJØKKEN
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra slutten av 1990- tallet. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er videre plass/opplegg for oppvaskmaskin. Det er laminat på kjøkkengulv. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM
På loft er det et eget mindre toalettrom av eldre dato. Rommet har eldre belegg på gulv og nedre del på vegg. Ellers malte veggplater. Rommet har kun et toalett samt en vegghengt varmtvannstank. Det er naturlig ventilering for rommet. Bak toalettrommet er det et eget servantrom som har vinyl på gulv med eldre plastsluk, tapet på vegger og malte innvendige tak. Rommet har servant, ovn på vegg. Det er i kjelleren et enkelt eldre toalettrom det har fliser på gulv malte murveggen med delvis belegg/tapet på veggen. Det er kun toalett på rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran og vannmåler i kjeller.
Boligen har i hovedsak avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, men og innslag av eldre støpejernsrør.
Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg
Varmepumpe luft til luft montert i stue øst fra ca 2013.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i kjeller fra ca 1980- tallet, i tillegg en mindre tank på toalettrom på loft.
Det er et nyere sikringsskap på loft med nye automatsikringer. Utifra kursfortegnelse synes å være utført av Caverion.
Ellers er anlegget fra forskjellige tidsepoker.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD
Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.
Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur e.l. utvendig pusset og malt.
Forstøtningsmurer er av betong mot nord.
Eiendommen ligger i ei slakk sydvendt skråning.
Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

3.4.2 BESKRIVELSE AV BYGGSTRUKTUR/AREAL

Eneboilig fra ca 1950 med senere tilbygg i 2 omganger.
Boligen har loft + hovedetasje + kjeller.

På loft ligger kottbodene utenfor måleverdig areal. I kjeller er store deler av arealet rett under 1,90 m, mens et ca-areal på 15 kvm ligger rett over 1,90 m takhøyde. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Gulv/tak i kjelleren er skjevt og har varierende høyde gjennom kjelleren på noe under 1,90 m (ikke måleverdig areal) og noe rett over 1,90 m (måleverdig areal) , noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle helt nøyaktig. Arealet er derfor satt skjønnsmessig.

3.4.3 ETASJER

LOFT

1.ETASJE

KJELLER

3.4.4 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1950

- Enebolig fra ca 1950 med senere tilbygg i to omganger.
- Tomtearealet er ikke oppgitt/angitt på kart eller i matrikkel, skal nøyaktig areal oppgies må det foretas oppmåling.
- Arealet som eiendommen idag benytter er ca 1200 kvm utifra en grov oppmåling i kart (begge festeforholdene).

3.4.5 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

-

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i reguleringsplan og er avsatt til boligformål.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

-

3.5 BADEHUS

Uthus
Helledalen 5
6230 SYKKYLVEN

Byggeår 2007



3.5.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

"Badehus" på ca 17 kvm er bygd på ei større betongplate med betonggulv, vegger er oppført i enkel bindingsverk konstruksjon med direkte utenpåliggende bordkledning, takkonstruksjon er sperrekonstruksjon i tre som er dekket med lysplate i plast. I rommet er montert inn et eldre jacuzzi - ikke nærmere vurdert. Bygget har PVC vinduer med 2-lags glass. Det er innlagt strøm i bygget. Utifra byggemelding/nabovarsel synes det som om bygget er satt opp på ei eldre støpt plate.

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

3.5.2 BESKRIVELSE AV BYGGSTRUKTUR/AREAL

Badehus over èn etasje.

3.5.3 ETASJER

1.ETASJE

3.5.4 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2007

Utifra byggemelding/nabovarsel synes det som om bygget er satt opp på ei eldre støpt plate.

3.6 GARASJE

Garasje
Helledalen 5
6230 SYKKYLVEN

Byggeår 2005



3.6.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasje er oppført med en kjelleretasje på ca 44 kvm som har støpt betongplate og betong i veggkonstruksjoner samt betongelementer i innvendig tak/etasjeskille mot garasje. Det er to leddporter i tre i garasjekjeller. Hovedetasje er på ca 47 kvm og oppført i en bindingsverk som er kledd med liggende bordkledning. Det er wtakstolkonstruksjon i treverk som er tekket med betongtakstein. Det er to leddporter i tre med portåpner. Innlagt strøm i bygget.

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

3.6.2 BESKRIVELSE AV BYGGSTRUKTUR/AREAL

Garasjen har hovedetasje + underetasje.

3.6.3 ETASJER

1.ETASJE

UNDERETASJE

3.6.4 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2005
Ca- byggeår utifra tegningsdato.

4 Bilder



5 Verdivurdering

5.1 OPPSUMMERING

Dato verdsetting	08.07.2026
Estimert markedsverdi	2 350 000
- Fradrag for festeavgift	150 000
Markedsverdi etter fradrag	**2 200 000**

Enebolig fra ca 1950 med senere tilbygg i to omganger samt stor garasje og "badehus" beliggende i Helledalen i Sykkylven kommune. Området ligger med kort avstand til Sykkylven sentrum og korte avstander til dagligvarebutikker, skoler og barnehager. Det er og kort avstand til turområder etc.

Boligen ligger på ei pent opparbeidet tomt og grenser mot elva i syd. Boligen er jevnt oppusset/vedlikeholdt fra 1995 og utover, men enkelte konstruksjoner er av eldre dato, og står foran utskiftning jfr Rapportsammendrag.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

5.2 FESTEAVGIFT

Festeopplysninger

Bortfesters navn:	Knut Jarle Vik.
Utløpsår for feste:	2088

Beregning av verdi

Årlig festeavgift:	kr 6 000
Oppjusteringsfaktor:	25
Verdi av festeavgift:	**kr 150 000**

Festeavgiften er ca-avgift for begge festene.

5.3 TEKNISK VERDI

Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 768 416
Diverse tillegg	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 450 000
Teknisk verdi Enebolig	**2 368 416**
Badehus	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 100 000
Teknisk verdi Badehus	**130 000**
Garasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	1 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 400 000
Teknisk verdi Garasje	**750 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	6 148 416
Diverse tillegg alle bygg	50 000
Fradrag alle bygg	- 2 950 000
Teknisk verdi alle bygg	**3 248 416**
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**3 848 416**

5.4 SAMMENLIGNBARE OBJEKTER

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Husnakken 4, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1967 *Soverom:* 2	06/15/2026	1 950 000	2 570 000	17 724 *Areal:* 145 m²
Blindheimsvegen 36, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1955 *Soverom:* 5	12/10/2024	2 250 000	2 250 000	17 442 *Areal:* 129 m²
Kyrkjevegen 191, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1857 *Soverom:* 0	05/29/2026	2 900 000	2 500 000	22 523 *Areal:* 111 m²
Gråurvegen 9, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1990 *Soverom:* 2	12/06/2024	2 500 000	2 260 000	19 483 *Areal:* 116 m²
Øvre Helledalen 32, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1980 *Soverom:* 4	11/20/2024	2 850 000	2 500 000	15 823 *Areal:* 158 m²
Kyrkjevegen 99, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1962 *Soverom:* 5	09/23/2025	2 700 000	2 500 000	13 158 *Areal:* 190 m²
Husnakken 36, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1971 *Soverom:* 3	09/25/2024	2 849 000	2 450 000	16 897 *Areal:* 145 m²
Høgebøane 6, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1967 *Soverom:* 5	09/03/2024	2 500 000	2 400 000	14 724 *Areal:* 163 m²
Øvre Helledalen 15 , 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1980 *Soverom:* 4	04/21/2026	4 500 000	4 150 000	16 339 *Areal:* 254 m²
Ulvsbakken 9, 6230 SYKKYLVEN *Byggeår:* 1951 *Soverom:* 5	11/25/2025	1 790 000	1 500 000	7 653 *Areal:* 196 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	15 607 kr

6 Tilstandsrapport

ENEBOLIG

A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG3
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG3
A.2.3.3	Ventilasjon	TG3
A.2.5.1	Overflater – Vegger og himling	TG3
A.2.5.3	Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG3
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG3
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG3
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG2
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG2
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG2
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG2
A.2.7.2	Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon	TG2
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG2
A.3.21.3	Grunnmur	TG2
A.3.22.1	Utvendige trapper	TG2
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.3.3	Ventilasjon	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG1
A.3.22.3	Terrengforhold	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	
A.2.14.1	Radon	
A.3.18.3	Utstyr og installasjoner på tak	
A.3.21.1	Byggegrunn	

A.3.21.2 Fundamenter
A.3.22.2 Forstøtningsmurer
A.3.23.1 Skredfare
A.3.23.2 Flomfare

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1 Innvendige trapper
A.2.14.1 Radon
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
A.3.23.1 Skredfare
A.3.23.2 Flomfare

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 1 030 000 - 1 505 000 **TG3**

6.1 ENEBOLIG



Byggeår: 1950

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad 1. etasje

Årstall: 1970

Beskrivelse:

- Bad i 1. etasje av eldre dato, sannsynligvis sist oppusset en gang på 1970-tallet. Badet har vinylbelegg på gulv, det er tegn på at det er eldre gulvvarme i gulvet. Det er på vegger en eldre type med baderomsplater.
- Badet har toalett, innredning med servant og har tidligere hatt dusjkabinett, men dette er nå fjernet. Badet har eldre plastsluk og naturlig avtrekk gjennom veggventil/vindusventil.



Bad 1. etasje

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

Årstall: 1970

Vurdering/Avvik:

- Våtrommet har tettesjikt fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet under dette punktet.

- Det er påvist utettheter rundt gjennomføringer, det er ingen forsegling av baderomsplater i nedkant eller i skjøter, det er flere skruehull i platene, kun naturlig ventilering etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Våtrommet oppfyller ikke grunnleggende krav til tettesjikt for våtrom.
- Full oppgradering av våtrommet må påregnes.
- 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.
-

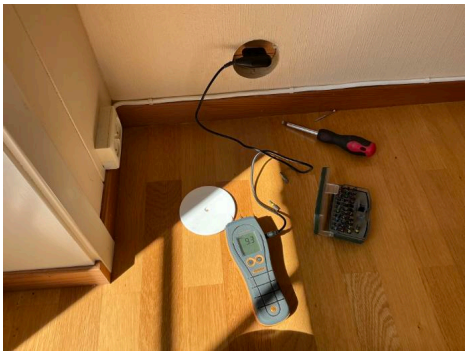
Kostnadsestimat: kr 250 000 - 350 000



TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stue bak dusjkabinett. Det er boret gjennom to platelag, men ikke mulig å komme gjennom stendere e.l. bak dette platenivået. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12, tørt treverk.

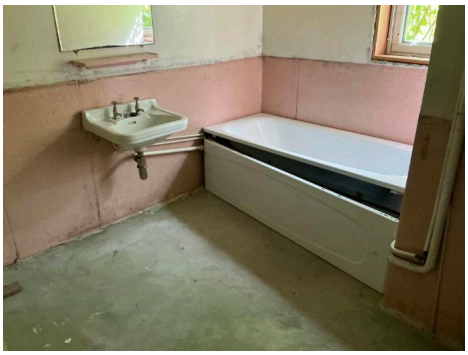


A.2.1 - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad/vaskerom i kjeller

Beskrivelse:

- Det er i kjelleren et eldre rom som tidligere har vært benyttet til bad/vaskerom. Rommet har betongulv, betongvegger som i nedre del har et tapetbelegg og malte innvendige tak. På rommet er montert et eldre badekar og en servant.


Bad i kjeller

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

Vurdering/Avvik:

- Våtrommet har ikke noe form for tettesjikt, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet.
- Badet er ikke funksjonelt slik det fremstår i dag det er påvist betydelig skader på alle overflater, badet har ikke noe tilfredsstillende tettesjikt. Det er et vindu i våtsonen hvor det mangler finish rundt. Det er sprekker i belegg på vegger. Det er eldre støpejern sluk, skader på utstyr og det er ingen ventilering av rommet etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Våtrommet oppfyller ikke grunnleggende krav til tettesjikt for våtrom.
- Full oppgradering av våtrommet må påregnes.
- 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.
- Uten oppgradering er rommet ikke egnet til bruk som våtrom, rommet kan alternativ benyttes til vanlig bodformål som de andre rommene i kjeller.

Kostnadsestimat: kr 250 000 - 350 000


Sluk under badekar

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

- Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, rommet har fire murvegger.
- Jamfør hovedvurdering av våtrommet.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

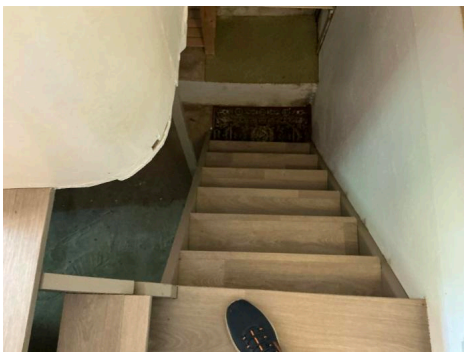
- Boligen har en tretrapp fra byggeår mellom 1.etasje og loft. Den har et tett rekkverk med høyde på ca. 0,70 m.
- Mellom hovedetasjen og kjelleren er det en enkel plassbygget tretrapp. Trappen har ikke noe rekkverk eller håndrekke, og det er relativt store åpninger mellom opptrinnene.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper
- Det mangler rekkverk på en mindre del på repo på loft

- 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 loft der det mangler





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

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller1

Beskrivelse:

- Det er målt ca 18 mm høydeforskjell på hovedgulvet gulv i soverom mot vest i loftsetg over en lengde på ca 2 m, i tillegg har gulvet en nedsenking i tilbygget mot vest på ca 20-30 mm.
- Det er målt ca 25 mm høydeforskjell på gulv i soverom mot sørøst i loftsetg over en lengde på ca 2 m, og over 30 mm gjennom hele rommet.
- Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv i hovedstue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
- Det er målt ca 20 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
- Det er trebjelkelag mellom etasjene

Vurdering/Avvik:

- Det er målt høydeforskjeller/skjevheter i etasjeskille som etter NS 3600.2025 genererer TG 2.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- 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.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

- Boligen har periodisk avtrekk fra kjøkken med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

- Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble rehabilitert.
- Stoppekran og vannmåler er montert i kjeller.

Vurdering/Avvik:

- Vannrør i kobber har usikker fremtidig funksjon, jf. Tillegg C i NS 3600 2025. Rørene har oppnådd en alder og/eller tilstand som tilsier økt risiko for svikt, lekkasjer eller redusert driftssikkerhet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger forhøyet sannsynlighet for lekkasje og følgeskader på bygningsdeler. Skader kan oppstå uten forvarsel og medføre kostnader til utbedring av både røranlegg og tilstøtende konstruksjoner.
- Det anbefales nærmere tilstandsvurdering av røranlegget, samt å vurdere utskifting til moderne rør-i-rør-system eller tilsvarende løsning. Forebyggende utskifting bør påregnes for å redusere risiko for fremtidige skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrommet vil det være naturlig med utskiftning av røropplegg.

TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

- Boligen har i hovedsak avløpsrør i plast fra forskjellige tidsepoker, men og innslag av eldre støpejernsrør.
- Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

Vurdering/Avvik:

- Avløpsrør av eldre dato har usikker fremtidig funksjon, jf. punkt C.5. Rørene har nådd en alder og/eller tilstand hvor det må påregnes økt risiko for svikt, lekkasjer, avleiringer eller redusert kapasitet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger forhøyet risiko for lekkasjer, tilstopping og eventuelle følgeskader på bygningsdeler. Svikt kan oppstå gradvis eller akutt, og medføre behov for omfattende utbedringer.
- Det anbefales nærmere tilstandsvurdering, eventuelt med kamerainspeksjon, for å avklare rørens faktiske tilstand. Utskifting eller rehabilitering (for eksempel strømpeforing) bør vurderes som forebyggende tiltak.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrør/sluker.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter montert i kjeller fra ca 1980-tallet.
- i tillegg en mindre rank på toalettrom på loft.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannstank har passert 20 år og har usikker fremtidig funksjon, jf. punkt C.5 og tabell C i NS 3600:2025. Alder tilsier at komponenten er i sluttfasen av forventet levetid, med økt sannsynlighet for svikt

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det foreligger forhøyet risiko for lekkasje eller funksjonssvikt, som kan medføre vannskader og behov for akutt utskifting.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken. Forebyggende utskifting bør påregnes på kort sikt for å redusere risiko for skade og driftsstans

A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Beskrivelse:

- Det er i stue montert luft til luft varmepumpe fra cirka 2013.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

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

Helse, miljø og sikkerhet:

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

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG2 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

- Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, avdekket forhold som tyder på aktivitet av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

Vurdering/Avvik:

- Det er i kjeller påvist bruk av høyfrekvens.sensor mot skadedyr.
- Det kan ikke utelukkes aktivitet fra skadedyr i konstruksjoner.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er ikke ved befaring påvist synlige tegning på aktivitet fra mus, men disse avdekkes ofte først når konstruksjoner åpnes opp etc.
- Får å avdekke eventuelle forhold må det foretas slike tiltak.
- Jamfør og bordkledning.

A.2.2 - Kjøkken

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

- Kjøkkengulvet har laminatgulv som overflate.

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Beskrivelse:

- Det er kjøkkenventilator med avtrekk fra kokesonen og ut.

TG1 A.2.2.6 - Innredning

1. etasje

Beskrivelse:

- Kjøkkenet i hovedetasjehar innredning med profilerte fronter fra slutten av 1990- tallet. Benkeplaten er av laminat, fliser på vegg over kjøkkenbenk. Det er integrert kjøleskap, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er videre plass/ opplegg for oppvaskmaskin.


Oversikt kjøkken

A.2.3 - Toalettrom
Loft

TG3 A.2.3.2 - Overflater – Gulv
Toalettrom loft

Beskrivelse:
- På loft er det et eget mindre toalettrom av eldre dato. Rommet har eldre belegg på gulv og nedre del på vegg. Ellers malte veggplater. Rommet har kun et toalett samt en vegghengt varmtvannstank.
- Bak toalettrommet er det et eget servantrom som har vinyl på gulv med eldre plastsluk, tapet på vegger og malte innvendige tak. Rommet har servant, ovn på vegg.

Vurdering/Avvik:
- Begge rommene er av eldre dato. Det er påvist skader/løsnet tapet/belegg etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Rommene har såpass mye skader at det er naturlig å foreta full oppgradering/sammenslåing av rommene.
- Uten oppgradering vil det være risiko for større fuktskader ved f.eks. lekkasjer e.l.

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 150 000




TG1 A.2.3.3 - Ventilasjon

Beskrivelse:
- Det er naturlig ventilering for toalettrommet, dette var vanlig når huset var bygget, utifra NS 3600-2025 er det da en akseptert løsning
- Oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid.

A.2.3 - Toalettrom
Kjeller

TG3 A.2.3.2 - Overflater – Gulv
Toalettrom kjeller

Beskrivelse:
- Det er i kjelleren et enkelt eldre toalettrom det har fliser på gulv malte murveggen med delvis belegg/tapet på veggen. Det er kun toalett på rommet.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist skader på overflater og manglende finish rundt vindu som er felles med bad/vaskerommet ved siden av.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Rommet står foran full oppgradering.
- Uten oppgradering vil det være risiko for større fuktskader ved f.eks. lekkasjer e.l.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000


Toalettrom kjeller

TG3 A.2.3.3 - Ventilasjon

Beskrivelse:
- Det er ingen ventilering fra rommet.

Vurdering/Avvik:
- Det er ingen ventilering av rommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres mekanisk ventilering fra rommet.
- Uten god ventilering kan det lett oppstå muggdannelser på et toalettrom.

Kostnadsestimat: kr 10 000 - 15 000

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:
- Loftsetasje har tmalte tapetserte vegger og malte innvendige tak.
- Hovedetasje har malte tapetserte veggflater, noe malte panelplater på vegger og himlingsplater i innvendige tak, samt malt strukket papptak i gang.

Vurdering/Avvik:
- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:
- Loftsetasje har tepper/belegg på gulv
- Hovedetasje har parkett/laminat/tepper/belegg og gulv,

Vurdering/Avvik:
- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

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

TG3 A.2.5.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:
- Kjeller er i all hovedsak en råkjeller med åpne mur konstruksjoner på vegger, mens det i innvendige tak er himlingsplater/plater og panel, deler av rommene i kjeller er ikke måleverdige på grunn av lav takhøyde.

Vurdering/Avvik:
- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.
- Det er fukt-/råteskader i treverk på vegg mot øst.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.
- Råteskadet treverk må fjernes. Kostnadsestimat er tatt samlet under Utforede vegger.

TG2 A.2.5.2 - Overflater – gulv

Beskrivelse:
- Kjeller er i all hovedsak en råkjeller med åpne mur konstruksjoner på gulv.

Vurdering/Avvik:
- Enkelte overflater har skader og slitasjegrad som tilsier utskiftning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- I forbindelse med eierskifte vil det være naturlig med stedvise overflateoppgraderinger.

TG3 A.2.5.3 - Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:
- Kjelleren har i all hovedsak åpne murkonstruksjoner på gulv og vegger. Et mindre område mot øst har noe plater med bakenforliggende isolasjon/papp, delvis åpnet opp. Hulltaking derfor ikke nødvendig.

Vurdering/Avvik:
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking, konstruksjonen med treverk er også delvis åpnet opp.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist malingsavskalling/saltutslag i deler av mur som følge av fuktgjennomtrenging.
- Det er i et område mot øst montert på noen panelplater oppå en murkant med bakenforliggende isolasjon. Det er påvist betydelig fuktskader i disse platene, og høytfuktnivå i platene - 46 % stående vann.
- Det er noe begrenset ventilering i enkelte rom

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Fuktskadede plater/isolasjon/papp mot grunnmur mot øst må fjernes, og muren må ha åpne murkonstruksjoner.
- Det legges da til grunn at kjeller kun benytes til bodformål for ikke fuktømtålelige ting.
- Kostnadsestimat gjelder fjerning av fuktskadede plater/isolasjon etc, ikke gjenoppbygging.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000




A.2.7 - Krypkjeller

TG2 A.2.7.2 - Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon

Beskrivelse:

- Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag, under tilbygg mot nord.
- Det er luke utenfra, i hovedsak besiktiget fra lukeområde, ligger endel trematerialer mot grunnen.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er påvist veldig provisorisk undertaksplater/bord, stedvis fukt skjolder i enkelte plater men ikke målt unormalt fuktighet ved stikkprøver. Målt ca 15 % fuktighet i treverk.
- Påvist noe saltutslag på mur.
- Det er ingen ventilering av kryperommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Bedre ventilering må etableres.
- Krypkjeller er en risikokonstruksjon, klima i en slik krypkjeller kan variere betydelig i takt med årstidene, og må jevnlig observeres for utvikling. Det bør etablere et jevnere og mer fagmessig sjikt av undertakplater

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

TG2 HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

- Boligen har mursteinspipe og eldre vedovn på loft, vedovn i stue på hovedetasje fra ca 1990-tallet. Sotluke i kjeller

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ovner av eldre dato
- Sotluke i kjeller

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Sprekker/riss må utbedres.
- Ovner må påregnes byttes ut.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Pipevanger er ikke synlige alle steder.
- Pipevanger må gjøres synlige,

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

- Bygningen er oppført i trekonstruksjon av ukjent type.

- Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater. Jamfør også punkt om skadedyr.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

- Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning fra 1990-tallet og utover.

Vurdering/Avvik:

- Det mangler gnagersikring (museband e.l.) bak bordkledning.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres gnagersikring/museband for å unngå at mus kommer inn i veggkonstruksjonen.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
- Vinduene er i stor grad fra ca 2001.
- Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra ca 2008.

Vurdering/Avvik:

- Vindu mot øst på loft er montert svært nær taktekkingen for tilbygget. Dette medfører sterkt slitasje i nedkant av vinduet samt usikkerhet rundt tetting i området.
- Endel glass gar usikker fremtidig funksjon: Endel isolerglassruter er eldre enn 35 år.
- Det gjenstår innpussing av beslag løsning på enkelte kjellervinduer

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten tiltak vil det være risiko forbundet med konstruksjonen med tanke på lekkasje e.l.
- Det vil være usikkerhet på enkelte glass i forhold til punktering etc, og utskiftningsbehov da kan lett oppstå.

TG3 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Kjellerdør

Beskrivelse:

- Det er to enkle eldre tredører i kjelleren

Vurdering/Avvik:

- Kjellerdørene har høyt fukt nivå i nedkant, og stedvis noe råte skader i terskler.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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

Kostnadsestimat: kr 20 000 - 40 000



A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

- Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon i tre på hovedbygg fra byggeår.
- Det er adkomst til kryploftet via en trang luke ved sikringsskap på loft. Besiktiget i hovedsak fra lukeområdet.

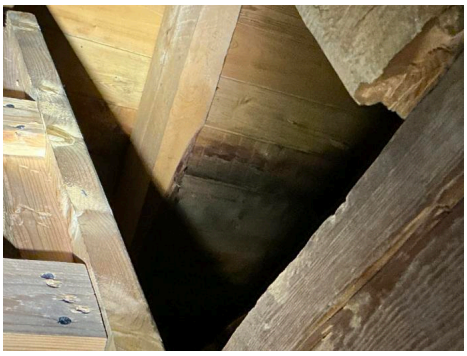
Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fuktskjolder på overflater i takkonstruksjonen. Dette indikerer at det har vært fuktgjennomtrengning eller periodisk fuktpåvirkning i konstruksjonen.
- Det er foretatt fuktmålinger i lett tilgjengelige merker som stikkprøver med fuktverdier på 10-12%, tørt treverk.
- Det er stedvis spor etter noen vepsebol.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å overvåke byggets tak- og konstruksjonsdeler regelmessig gjennom ulike årstider, da værskiftninger og temperatursvingninger kan medføre variasjoner i fuktbelastning og risiko for skade.





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

Årstall: 1995

Beskrivelse:

- Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og vinduer.
- Renner og nedløp er i metall fra delvis 1990-tallet, men og eldre deler, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt (undertaket) tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befaring

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge med konstruksjonen gjennom jevnlig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle symptomer på fuktskader (misfarging, avskalling, svelling m.m.).
- Eier bør planlegge en kontrollert utskiftning/oppgradering av det vanntette sjiktet innenfor normal forventet funksjonstid, eller raskere dersom nye observasjoner tilsier økt skade- eller lekkasjerisiko.

HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:
- Stigetrinn for feier.
- Takvinkel er ca 38 gr.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav på alle sider, men normalt sett der folk går utifra krav rundt 1995.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:
- Det er heltrukket pipehatt rundt pipe, kun vurdert fra bakkenivå.

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

TG2 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Årstall: 1995

Beskrivelse:
- Det er utgang fra loftsgang til en mindre gavlbalkong mot vest på cirka 3 m². Det er trerekkverk med høyde cirka 0,93 m.
- Balkongen ligger over bolig rom i 1. etasje. Det er påvist malte metallplate e.l. som tettesjikt, ukjent alder på denne løsningen.

Vurdering/Avvik:
- Vanntett sjikt tilknyttet konstruksjonen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon, jf. tabell C i NS 3600:2025.
- Aldersvurdering, tilgjengelig dokumentasjon og erfaringsmessig funksjonstid tilsier økt risiko for svekket funksjon over tid, selv om det ikke er registrert akutte skader ved befaring
- Det er usikkert tettesjikt løsning/manglende beslag i overgang gulvet og balkongdør.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å følge med konstruksjonen gjennom jevnlig visuell kontroll og oppfølging av eventuelle symptomer på fuktskader (misfarging, avskalling, svelling m.m.).
- Eier bør planlegge en kontrollert utskiftning/oppgradering av det vanntette sjiktet innenfor normal forventet funksjonstid, eller raskere dersom nye observasjoner tilsier økt skade- eller lekkasjerisiko.
- Konsekvensen av manglende utskifting av tettesjikt, vil være risiko for lekkasje/kondensering i underliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyde på ca 0,93 m er under dagens krav på 1 m.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
- Byggegrunn er ikke kjent.

A.3.21.2 - Fundamenter

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

TG2 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

- Bygningen har grunnmur i sparresteinsmur e.l. utvendig pusset og malt.

Vurdering/Avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist en del malingavskalling og mindre sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten utbedring vil det være risiko for videre jakdeutvikling og etterhvert fuktgjennomtrenging i sprekker e.l.



TG3 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

- Drenering fra byggeår, ukjent type/omfang.

Vurdering/Avvik:

- Fuktsikring og drenering rundt bygningen vurderes å ha usikker fremtidig funksjon. Løsningen er sannsynligvis fra byggeåret og nær eller forbi erfaringsmessig funksjonstid. Det er registrert tydelig tegn til fuktpåvirkning i grunnmur/ kjellervegger (misfarging/saltutslag/ringvirkninger fra fukt) og i gulv.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- I dag er kjeller i realiteten kun bodareal med i stor grad åpne murkonstruksjoner. Den fremtidige bruken av kjeller vil være avgjørende for graden av tiltak på drenering/tettesjikt etc.
- Det foreligger økt risiko for fremtidige fuktskader ved fortsatt bruk uten tiltak.
- Det må etterhvert påregnes tiltak som ny drenering, forbedret utvendig fuktsikring og eventuelt innvendige tiltak (fuktsikre vegg- og gulvkonstruksjoner) for å redusere risikoen for fuktskader og uakseptabelt innemiljø i rom for varig opphold.
- Kostnadsestimat er usikkert utifra omfang og løsninger som velges.

Kostnadsestimat: kr 300 000 - 400 000

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

TG2 A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:

- Ved inngangspartiet er det en mindre støpt trapp som er flislagt.
- Det er videre ei støpt betongtrapp i terreng mot vest.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist at et betydelig antall fliser er løsnet/skader på fliser.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes utbedring av flislegging etc. på den utvendige trappen ved inngangsdør.
- Uten tiltak vil sannsynligvis enda flere fliser løsne.

A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

- Forstøtningsmurer er av betong mot nord, mindre høyde på ca 0,5 m, vegetasjon som sikring.

- Muren har endel skader/sprekker, men ikke ansett som HMS avvik.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skaden må utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: kr 30 000 - 60 000

TG1 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

- Eiendommen ligger i en slak sørvendt skråning. Det er påvist

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Helse, miljø og sikkerhet:

- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for områdeskred kommuneplanens arealdel.
- Dette kan få betydning dersom det sakl foretas søknadspliktige tiltak på eiendommen.

HMS A.3.23.2 - Flomfare

Helse, miljø og sikkerhet:

- Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for flom i kommuneplanens arealdel.
- Dette kan få betydning dersom det skal foretas søknadspliktige tiltak på eiendommen.

6.2 FORENKLET VURDERING AV ELEKTRISK ANLEGG

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Det er et nyere sikringsskap på loft med nye automatsikringer. Utifra kursfortegnelse synes å være utført av Caverion. Ellers er anlegget fra forskjellige tidsepoker.
Ettersom det elektriske anlegget er delvis av eldre dato og delvis nyere skap uten dokumentasjon, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?	**Nei**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Ukjent**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Ukjent**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Ukjent**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Nei**

SAMSVARSERKLÆRING

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

Det er nyere sikringsskap utført av Caverion, men ingen dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

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

6.3 LOVLIGHETSMANGLER

Det foreligger ikke tegninger.

Det er ikke tilgjengelig noen form for tegninger, verken godkjente eller uoffisielle. Dette gir begrenset grunnlag for å vurdere opprinnelig løsning og lovlighet. Videre undersøkelser anbefales, særlig ved eldre bygg eller ved mistanke om ombygginger.

Kommunen har bekreftet at det ikke finnes tegninger på hovedhuset i deres arkiv, kun på garasje og badehus.

7 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Brukstillatelse/ferdigattest	11.11.1111	Kommunen har bekreftet at det ikke foreliger ferdigattester e.l. på noen av byggene på eiendommen.	Nei
Egenerklæring	11.11.1111	Dødsbo - ikke utfylt	Nei
Tegninger	11.11.1111	Kommunen har bekreftet at det ikke foreligger tegninger på hovedbygget, kun på garasje og badehus.	Nei
Eiendomsverdi	07.07.2026		Nei
Reguleringskart	07.07.2026		Nei
Situasjonskart	07.07.2026		Nei

8 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):
FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN
Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL
Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ
Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ
NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG
Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik vurdering.
Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil,

anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

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

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

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

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

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

DEFINISJONER

NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:

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

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

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

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

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

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

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

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

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

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

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

fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides

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

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

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

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

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

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

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

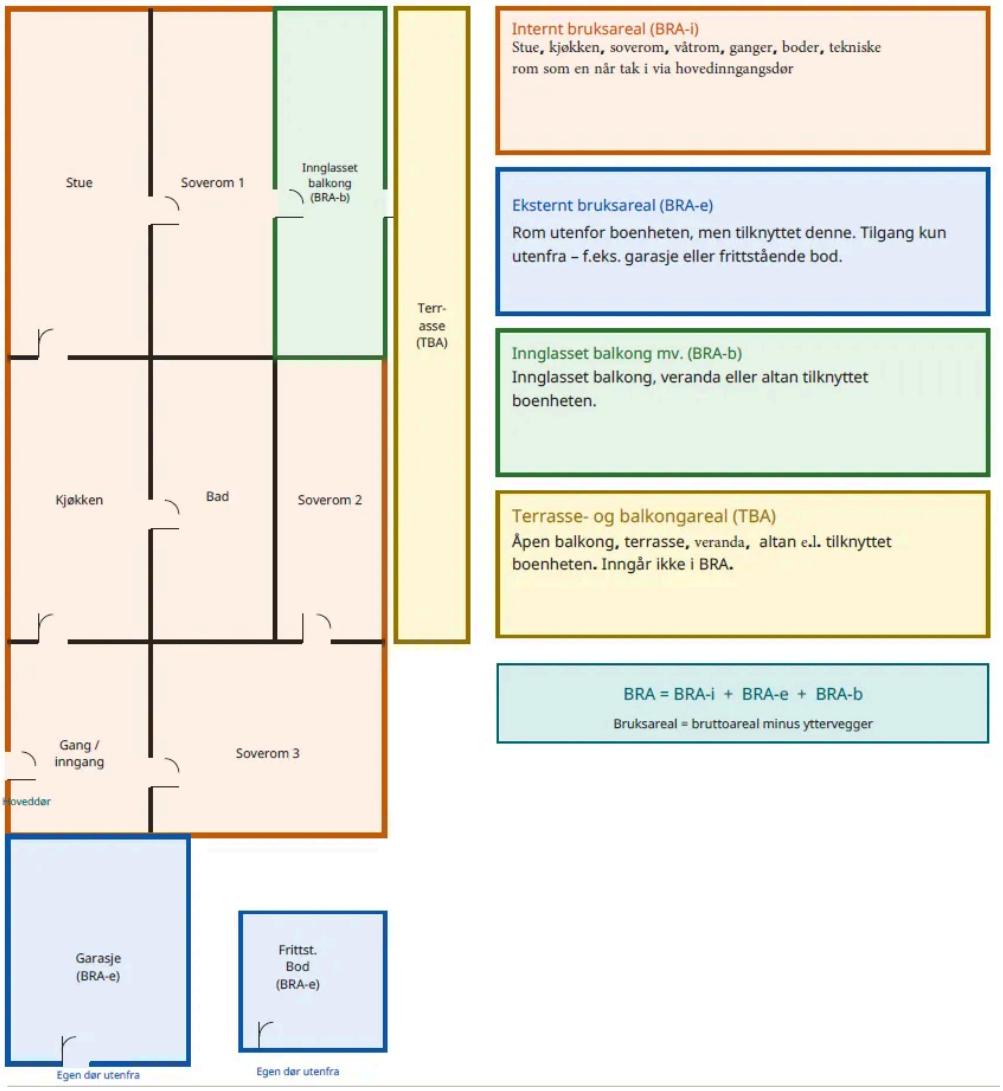
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



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

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

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

9 Ansvarlig takstingeniør

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.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

Norsk takst

Norsk takst

10 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	09.07.2026	Helledalen 5 tilstandsrapport