Tilstandsrapport

Enebolig

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY

HERØY kommune

gnr. 76, bnr. 65

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²

Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-2066 **Eiendomsverdi ref nr:** WB8388

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

Takstingeniør/rapportansvarlig

Har over 35 års erfaring fra bygg og eiendomsbransjen, med bakgrunn som tømrer (1988–1993) og selvstendig næringsdrivende byggmester (1993–2002), etterfulgt av tolv år som takstmann i If Skadeforsikring (2002–2014). Siden 2014 arbeidet som selvstendig næringsdrivende takstmann tilknyttet Møretakst AS. Er utdannet takstmann og byggmester, har videreutdanning innen skadetaksering fra BI og er medlem av NITO. Arbeider i all hovedsak med tilstandsrapporter i forbindelse med salg av eiendommer og verditaksering av eiendommer.

Møretakst

Møretakst AS – et sterkt fagmiljø med høy kompetanse Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører, med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontorer i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består i dag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdivurdering og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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: 1973

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av papp. Takrenner, beslag og luftehatter av metall. Pipe murpusset malt med pipehatt av metall. Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Hagestue sperrer og limtre med taktro. Yttervegger bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Hagestue malt villmarkskledning. Vinduer, verandadør og bi inngangsdør av tre malte med to lags og kobla glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Garasjeport av tre malt. Veranda av betong flislagt. Rekkverk av tre malt. Terrasse av betong med tregulv. Rekkverk av tre malt. Grunnmur av murstein murpusset malt. Fundamenter av betong.

INNVENDIG Gå til side

Tak malte plater og panel. Vegger malte flater, vinyltapet, beisa panel, malt panel, malt strie, finert panel, murstein og malte plater. Gulv med laminatgulv, vinylbelegg, teppe, betong og fliser. Etasjeskille trebjelkelag med spaltegulv av tre og huntonitplater. Kjellergulv av betong. Elementpipe med feieluke murpusset malt tilknyttet en vedovn med glass. Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn med vinylbelegg. Finerte innerdører og foldedører delvis malt og med glass. Malte innerdører av tre. Skyvedørsgarderober, malte garderobeskap, hyller og arbeidsbenk.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom hovedetasje. Tak malte plater. Vegger vinyltapet og flislagt gulv. Skyllekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Bad hovedetasje. Malte takplater. Flislagte vegger og gulv. Baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar.

Bad kjeller. Malte takplater. Vegger våtromsplater og flislagt gulv. Baderomsinnredning og dusjkabinett.

KJØKKEN Gå til side

Malte profilerte skapfronter. Benkeplater av laminat og heldekkende vask. Fliser på vegger over benkeplater. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom. Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og gulv laminatgulv. Speil, vegghengt vask og wc.

Kjølerom. Tak og vegger panel. Gulv vinylbelegg. Hyller av tre og kjølelageret.

Badstue. Tak og vegger har panel. Gulvet av trespiler. Dør av tre med glass og sittebenker av tre. Elektrisk badstueovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og sluker av stål og plast. Varmtvannstank. Naturlig ventilasjon. Luft til luft varmepumpe. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelt gulv. Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Skrånende tomtegrunn. Byggegrunn av fjell og stein. Drenering av drenerende masser og drensrør, fuktsikring av grunnmur med asfaltmaling og knotteplast. Forstøtningsmur av betongstein, forskalingsblokker med betong og naturstein. Trapper av betong med fliser, tretrapp og naturstein. Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør. Dagtank av metall og utvendig nedgravd oljetank av glassfiber.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	230 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

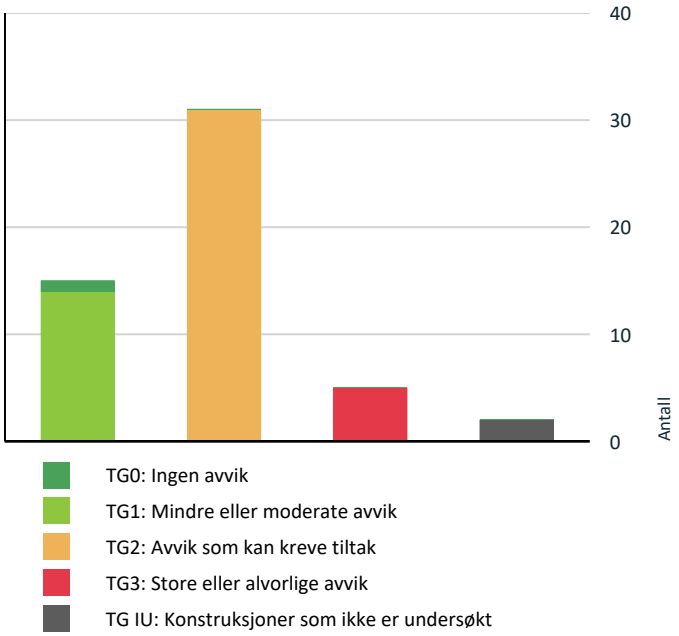
Ifølge Herøy kommune.

Nykreimsvegen 17, 6080 GURSKØY
Gnr 76 - Bnr 65
1515 HERØY

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Sammendrag av boligens tilstand

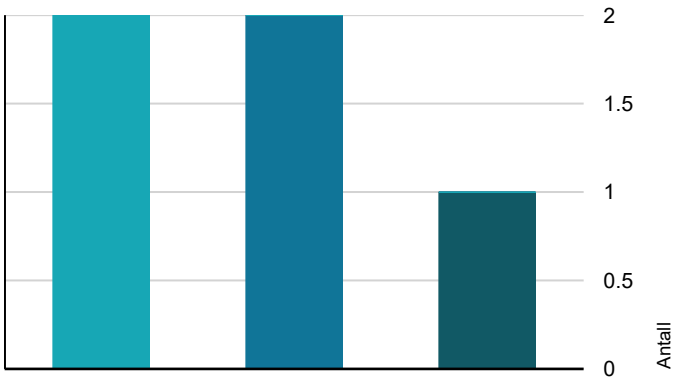
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Veranda	Gå til side
Utvendig > Terrasse på terreng	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Toalettrom > Hovedetasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Kjølerom > Teknisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg** Gå til side

- Rekkverkshøyde på veranda er under dagens krav. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp øverst mot vegg.
- Vinduer på soverommene i kjeller har ikke godkjent størrelse som rømningsvinduer.
- Brannslukkingsapparatet i kjelleren er utgått på dato og må byttes ut.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1973

Kommentar
Eier

Tilbygg / modernisering

2024	Varmepumpe	Luft til luft varmepumpe ble montert ifølge eier.
2018	Vedlikehold	Vindu på soverom ved bad i hovedetasje ble utskiftet ifølge eier.
2012	Taktekking	Ny taktekking ble montert ifølge eier.
2005	Våtrom	Bad i hovedetasje ble oppusset ifølge eier.
2005	Våtrom	Bad i kjeller ble oppusset ifølge eier.
1995	Tilbygg	Hagestue med terrasse ble bygget ifølge eier.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking av papp. Visuelt vurdert fra takflatene.

Vurdering av avvik:

• Taktekkingen har en del groe og punktvis mosevekst.

Konsekvens/tiltak

• Mose og groe bør fjernes fra taktekkingen for å forhindre opphopning av fuktighet, som kan redusere levetiden på tekkingen.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, beslag og luftehatter av metall. Pipe murpusset malt med pipehatt av metall. Visuelt vurdert fra taktekkingen.

Vurdering av avvik:

• Murpussen av pipen har punktvis avskallinger av murpuss og maling.

• Takrenner, beslag og pipehatter har naturlig slitasje som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Avskalling av murpuss og maling bør utbedres for å hindre videre og ytterligere forvitring.

• Takrenner, beslag og pipehatter bør følges opp med jevnlig vedlikehold og eventuelt utskiftes ved behov.

TG 2 Takkonstruksjon

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler med taktro. Hagestue har takkonstruksjon av sperrer og limtre med taktro.

Vurdering av avvik:

• Kryploftet på boligdelen for eiendommen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, da det ikke er montert inspeksjonluke.

Konsekvens/tiltak

• Manglende inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk med asfaltplater og liggende malt bordkledning. Hagestue malt villmarkskledning. Vurdert fra bakkenivå og veranda.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert lufting inn bak bordkledningen i nedre kant mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for fuktskader i bordkledning og underliggende konstruksjoner.

• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og ventilering av yttervegger.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med to lags og kobla glass. Utvendig malt listverk med beslag.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon da isolerglassrutene er eldre enn 35 år.

• Det er observert et sprukket glass i det ene kjellervinduet.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det sprukne glasset bør skiftes ut for å hindre varmetap, og ivareta utsyn gjennom vinduet.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Veranda og bi-inngangsdør av tre malt med to lags glass. Ytterdør formpresset malt med to lags glass. Garasjeport av tre malt. Utvendig malt listverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert beslag under dørterskler på alle dørene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres beslag under alle dørterskler for å forebygge at vann trenger inn i konstruksjonen ved dørtersklene.

TG 2 Veranda

Beskrivelse

Veranda av betong flislagt. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:

• Vanntette sjikt på veranda er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Store deler av flissettingen har løsnet fra betongplaten.

• Betongplaten har ikke tilfredsstillende fall, og det er observert vanndammer på overflaten.

Tilstandsrapport

• Det er montert takrenne under betongplaten i garasjen som følge av en tidligere lekkasje ifølge eier.
• Rekkverkshøyde på veranda er under dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt med påfølgende fuktinntrekk.
• Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
• Løse fliser bør fjernes og monteres på nytt for å sikre god vedheft til betongplaten.
• Det bør vurderes og etablere tilfredsstillende fall på betongplaten for å sikre god avrenning av vann.
• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til tidligere lekkasje, samt om det fortsatt er risiko for vanninntrenging.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.

TG 2 Terrasse på terreng

Beskrivelse
Terrasse av betong med tregulv. Rekkverk av tre malt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapper av betong med fliser, tretrapp og naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er hulrom og enkelte løse fliser i trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.
• Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres utbedring av fliser med hulrom, da dette kan føre til frostsprengning og at fliser løsner over tid.
• Løse fliser bør tas opp og limes tilbake for å sikre god vedheft og forhindre at flere fliser løsner.
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte med fare for personskade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.
• Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med laminatgulv, vinylbelegg, teppe, betong og fliser.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Tak malte plater og panel. Vegger malte flater, vinyltapet, beisa panel, malt panel, malt strie, finert panel, murstein og malte plater.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskille trebjelkelag med spaltegulv av tre og huntonitplater. Kjellergulv av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt total høydeforskjell mellom enkelte rom i kjeller på ca. 20–85 mm.
- Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasjeplan for å vurdere skjevheter. Øvrige rom er ikke kontrollerte i henhold til forskrift.

Hovedetasje: Stue: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca.18 mm, og på to meter målelengde ca.12 mm. Gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 12 mm, på to meter målelengde ca. 8 mm.

Kjeller: Hall: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 19 mm, og på to meter målelengde ca. 14 mm. Gang: Målt høydeforskjell gjennom rommet ca. 12 mm, og på to meter målelengde ca. 8 mm.

- Det ble registrert noe punktvis knirk i gulvene i på enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av høydeforskjeller er redusert brukervennlighet og økt snublefare.
- Det bør vurderes om høydeforskjellene er til hinder for bruk eller om det er behov for utbedring av andre årsaker.
- Konsekvensen av å ikke utbedre knirk kan være redusert bokomfort, men knirk har ingen konstruksjonsmessig betydning.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede radon verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke murpusset malt tilknyttet en vedovn med glass.

TG 2 Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det ble boret inspeksjonshull i ytterhjørnet på kjølerommet mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det ble i hulltakingen registert forhøyede og skadelige fuktverdier i fremforet vegg, men ikke synlige skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene, og foreta utbedring av årsaken.
- Forhøyede fuktverdier i fremforet vegger kan føre til utvikling av skjulte skader som råte, sopp og mugg.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk av tre malt med tette trappetrinn med vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

- Det er en del knirk i trappa.

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp øverst mot vegg.

Konsekvens/tiltak
- Det bør vurderes tiltak for å redusere knirk i trappen, for eksempel ved etterstramming av innfestingen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerte innerdører og foldedører delvis malt og med glass. Malte innerdører av tre.

Vurdering av avvik:
- Enkelte av innerdørene henger ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
- Det bør utføres justering av dører som henger ved åpning og lukking, for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderober, malte garderobeskap, hyller og arbeidsbenk.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger vinyltapet og flislagt gulv. Det er montert skyllekar, røropplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Vurdering av avvik:
- Våtrommet har ikke vanntett utførelse av gulv, og må derfor påregnes oppgradert for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig på grunn av kjøkkeninnredningen og uklare rørføringer i delveggen. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og flislagte vegger.

Vurdering av avvik:
• Det er innerdør med ikke fuktbestandige materialer plassert i våtsonen for dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen av å ha innerdør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen, er økt risiko for fuktskader og forringelse av materialet over tid.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv. Gulvet er flatt med noe mindre fall mot sluken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Sluk under badekar har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i sluk/membran.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, dusjkabinett og badekar.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har kun naturlig ventilasjon, noe som kan gi begrenset luftutskifting sammenlignet med mekanisk ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre ventilasjon, for eksempel ved å montere elektrisk avtrekksvifte, for å sikre tilstrekkelig luftutskifting på våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom mot våtsone for dusjen, uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte takplater og vegger våtromsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er benyttet to typer våtromsplater med ulik alder og funksjon på vegger.

Konsekvens/tiltak

• Ulik alder og type våtromsplater kan føre til redusert beskyttelse mot fukt, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

• Våtrommet anbefales fortsatt benyttet med dusjkabinett for å forebygge fuktskader, dusjing på vegg øker risikoen for fuktskader.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med sokkelfliser. Gulvet er flatt uten fall og store deler av gulvet har ikke tilgang til sluken.

Vurdering av avvik:

• Hele gulvet har ikke tilgang til sluken, da sluk ligger på en forhøyet brakett i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr vil ikke ha en naturlig vei til sluket, og vil renne ut innerdøra ved en lekkasje fra utstyr inne på våtrommet.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membran/tettesjikt av ukjent utførelse. Sluk av plast og dusjkabinett med avløp.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke fagmessig utførelse av tettesjikt ved sluken.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av sluk og vanntett sjikt ved dør. Sluk er høyeste punkt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke fagmessig utførelse rundt sluk kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon.
- Sluket er plassert på det høyeste punktet i våtrommet, noe som medfører at øvrige deler av gulvet ikke har tilgang til sluken.
- Ved en eventuell lekkasje fra utstyr på våtrommet, så vil vannet renne ut dør og medføre vannskader i tilstøtende rom.
- Tiltak med og etablere sluk på laveste gulvnivå på våtrommet må påregnes, uten tiltak vil vannskader oppstå ved en vannlekkasje fra utstyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning og dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluft for at avtrekksvifte skal fungere slik den skal.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i yttervegg.

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegg og våtsoner ligger mot grunnmuren. Overflatesøk etter fukt avdekket ingen unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Malte profilerte skapfronter. Benkeplater av laminat og heldekkende vask. Fliser på vegger. Utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

TOALETTROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger malt vinyltapet og gulv med laminatgulv.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Speil, vegghengt vask og wc.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er kun naturlig ventilering fra toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon ved og montere mekanisk avtrekk for å bedre luftutskiftingen i rommet.

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tak og vegger panel. Gulv vinylbelegg og hyller av tre.

KJELLER > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

• Kjøleaggregatet er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Tilstandsrapport

• Kondensvann fra kjøleaggregatet har ikke drenering til sluk/avløp, men samles i ei bøtte under aggregatet.

Konsekvens/tiltak
• Kjøleaggregatet har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt med bakgrunn i alder.
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold.
• Det bør etableres egnet drenering fra kjøleaggregatet til sluk eller avløp for å unngå at kondensvann samles i bøtte, med risiko for vannsøl.

KJELLER > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Tak og vegger har panel. Gulvet med trespiler. Dør av tre med glass og sittebenker av tre.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse
Elektrisk badstueovn.

Vurdering av avvik:
• Badstuevonen er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Badstueovnen har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt med bakgrunn i alder.
• Det anbefales å følge opp anlegget med jevnlig kontroll og vedlikehold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannrør av kobber.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast og sluker av stål av plast.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

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

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

TG 0 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

TG 2 Varmtvannsbereder

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

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 med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelt gulv.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere og brannslukkingsapparat.

Vurdering av avvik:
• Vinduer på soverommene i kjeller har ikke godkjent størrelse som rømningsvinduer.
• Brannslukkingsapparatet i kjelleren er utgått på dato og må byttes ut.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Brannslukkingsapparatet i kjelleren må byttes ut for å sikre at det fungerer ved en eventuell brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygge og tomtegrunn av fjell og stein grunn ifølge eier.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering av drenerende masser og drensrør, fuktsikring av grunnmur med asfaltmaling og knotteplast ifølge eier.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

• Det er målt forhøyede fuktverdier i hulltakingen på fremforet vegg på kjølerommet.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt med bakgrunn i alder.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting ved tegn til svikt.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene i fremforet vegg på kjølerommet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av murstein murpusset malt. Fundamenter av betong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betongstein, forskalingsblokker med betong og naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og skjevheter i alle forstøtningsmurene av ulik art og omfang som følge av jordpress.

Konsekvens/tiltak

• Større sprekker og skjevheter kan tyde på svekket stabilitet i forstøtningsmur, med risiko for videre deformasjon eller i verste fall utglidning/kollaps.

• Det er viktig å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige sikringstiltak eller utbedringer for å stabilisere muren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomtegrunn med flatt terreng inntil grunnmuren.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

- Vannledninger er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Avløpsledninger er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
- Eldre avløpsledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Innvendig dagtank av metall og utvendig nedgravd oljetank av glassfiber ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetanken da oljefyringsanlegget ikke lenger er i bruk.

Konsekvens/tiltak

- Krav om sanering medfører plikt til å gjennomføre tiltak, med tilhørende kostnader og risiko for miljøskader dersom det ikke følges opp.
- Røropplegg og utvendig oljetank må fjernes/saneres av sertifisert saneringsfirma.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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:

- Rekkverkshøyde på veranda er under dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav
- Det er ikke montert rekkverk på begge sider av trappeløpene på utvendige trapper.
- Det er ikke naturlig avrenning fra trapp slik at det blir stående vann i trappenedganger.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp øverst mot vegg.
- Vinduer på soverommene i kjeller har ikke godkjent størrelse som rømningsvinduer.
- Brannslukkingsapparatet i kjelleren er utgått på dato og må byttes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte med fare for personskade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Manglende avrenning i trapper kan føre til vannansamlinger, med risiko for fuktskader, isdannelse og redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere fall og/eller drenering slik at vann ledes bort fra trappen.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede radon verdier påvises.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.
- Brannslukkingsapparatet i kjelleren må byttes ut for å sikre at det fungerer ved en eventuell brann.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

230 m²/230 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, Vaskerom, 2 Gang, Toalettrom, 2 Bad, 5 Soverom, Hall m/trapp, Verksted, Kjølerom, Garasje, 4 Bod, Uinnredet kjellerrom, Badstue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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	**2 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 500 000**

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Leikong 17 ,6080 GURSKØY 182 m²	1981	5 sov	13-02-2020	2 990 000	**2 750 000**		2 750 000	**15 110**
2	Jøsokvegen 483 ,6080 GURSKØY 0 m²	1978	5 sov	02-07-2026	2 400 000	**2 750 000**		2 750 000	**14 474**
3	Djupvikvegen 106 ,6080 GURSKØY 162 m²	1969	4 sov	23-01-2024	1 650 000	**1 400 000**		1 400 000	**8 642**
4	Haugane 4 ,6080 GURSKØY 219 m²	1963	4 sov	05-11-2023	1 590 000	**1 450 000**		1 450 000	**6 621**

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.		7 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 000 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 000 000**

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.	900 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 900 000**

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

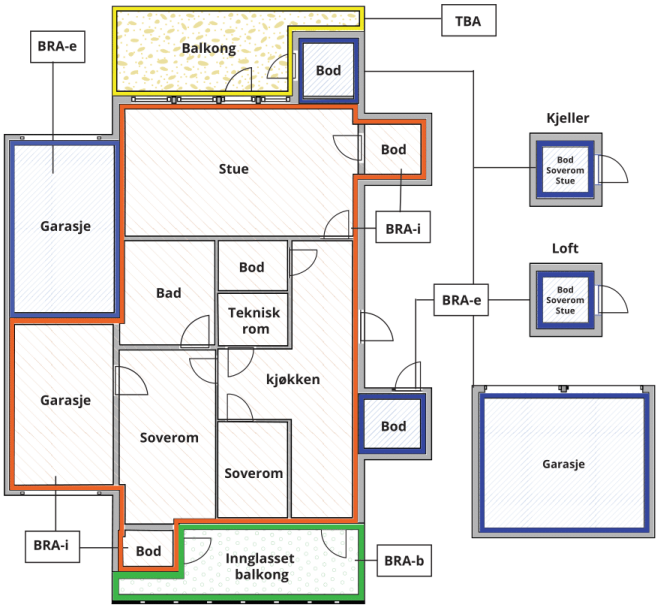
Hva er måleverdig areal?

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	112			112	50
Kjeller	118			118	
SUM	**230**				**50**
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Hovedetasje	Kjøkken, stue, vaskerom, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Hall m/trapp, verksted, kjølerom, garasje, bod, uinnredet kjellerrom, gang, bod 2, soverom, soverom 2, bod 3, bad, bod 4, badstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Ifølge Herøy kommune.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapport/egenerklæring.

Takstmann Øyvind Tjervåg AS
Tiggeteberget 1
6065 ULSTEINVIK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Kåre Våge	Kunde
	Aud Våge	Ektemake

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY	76	65		0	696.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nykreimsvegen 17 6065 Ulsteinvik

Hjemmelshaver

Våge Kåre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Nykreimsvegen på Leikong.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Privat vannverk.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp.

Regulering

Reguleringsplan Nykrem med reguleringsformål.

Om tomten

Skrående østvendt skrående tomt opparbeidet med belegningsstein, trapper og forstøtningsmurer, tre gjerde, klesstativ, plen, beplanting. Tomtens innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av asfalt og belegningsstein. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan for Herøy kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Innflyttingsattest	14.05.1973		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringen	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita eiendomskart	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Feierrapport	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplan	07.02.1968		Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita matrikkeldata	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tussa tilsynsrapport	09.02.2012		Gjennomgått		Nei
Planrapport	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift	01.10.2026		Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp	12.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommuneplan	30.10.2024		Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart	15.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og sendt til eier per e□post for gjennomgang av rapporten.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*