

Tilstandsrapport



Enebolig



Bøplassen 1, 6160 HOVDEBYGDA



ØRSTA kommune



gnr. 52, bnr. 116

Markedsverdi

3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 22.09.2026

Rapportdato: 01.10.2026

Oppdragsnr.: 20753-1642

Eiendomsverdi ref nr: ZL2050

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Oddvar Engjaberg

Vår ref: TBV-26-278



PLAN OG ARKITEKTUR
BYGGESAK OG UAVHENGIG KONTROLL
BYGGTEKNIKK OG PROSJEKTSTYRING
TAKST



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

OSE AS

Kompetanse, erfaring og habilitet er viktige eigenskapar for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høg grad av kompetanse. Våre takstmenn har sivilingeniør-, ingeniør-, sivilagronom-, jordskifte kandidat-, tekniker- og byggmeisterutdanning, og er sertifisert av Norsk takst. Vi gir deg ei trygg vurdering av verdiane dine innan fast eigedom.

Taksering av fast eigedom handlar om verdsetting av mellom anna tomter, bygningar og opparbeidde anlegg i samband med kjøp og sal, finansiering, tilstands- og skadevurdering.

Vi dekker alle område innanfor bustad, næring og landbruk og utfører alle typar verdivurderingar og taksering innan verdi- og lånetaksering, tilstandsvurdering, reklamasjonsvurdering, skade, naturskade, skadeskjønn, byggelånskontroll og uavhengig kontroll (UK).

I tillegg til vår kompetanse, samarbeider vi nært med våre kollegaer med kompetanse og erfaring på arealplanlegging, byggesak, prosjektering, byggtექnikk og prosjektstyring.



Rapportansvarlig

Oddvar Engjåberg

Oddvar Engjåberg

Uavhengig Takstingeniør

oddvar@oseing.no

456 13 947



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes 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

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 som minimum 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 i 1.etasjeplan oppført i 1997. Ifølge kommunen foreligger det ikke mellombels bruksløyve eller ferdigattest i kommunen sitt arkiv. Foreligger godkjente bygnings tegninger så boligen er bygge søkt.

Boligen er i normal stand i forhold til alder og den og tilbygget ble oppført i henhold til krav og standard for oppføringstidspunktet. Vedr. tilstandsvurderingene vises det til kapittelet 'Konstruksjoner', med beskrivelse bygningsdel for bygningsdel og angitte tilstandsgrader.

Det ble ved befaringen påvist noen avvik. Jfr. konstruksjoner med TG2. Se konstruksjoner.

Det ble påvist svikt eller TG3 på denne boligen, se konstruksjoner.

Taksten er basert på undertegnede takstmanns besiktigelse, fremlagt dokumentasjon, og informasjon gitt ved besiktigelsen. Angitte arealer er beregnet fra egen oppmåling.

Enebolig - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Carport har takpapp til tekking. Besiktiget fra taket.

Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft. Takkonstruksjon for carport er av sperrer.

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeår de fleste vinduer.

Ytterdørene er utført i treverk, med malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med innsatt 2-lags glass.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av parkett og laminat.

Veggene har malte plater, og innvendig tak har himlingsplater.

Gulv mot grunn er av betong.

Pipen er utført i lettklinkerblokker, og det er vedovn samt sotluke/feieluke.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vårom fra byggeår som ble oppgradert en del av tidligere eier rundt 2012. . Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.

Flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater til vegger og himlingsplater innvendig tak. Dusjkabinett, innredning med heldekkende servant, opplegg for vaskemaskin og innredning med skyllevask i stål. Plastsluk under kabinett og mekanisk ventilasjon for rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.

Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Innredning er trolig fra byggeår, benkeplater har blitt byttet ut. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekk(villavent).

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberør med plasthylse fra byggeår.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette, ifølge eier. Anlegget er opplyst installert i 1997.

Montert brannvarsler og der er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Selve dremsledningen/dremsystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Grunnmuren er i isolerte elementer, og bygningen har støpt plate som fundament.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	105 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	105 m ²
Totalpris	3 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

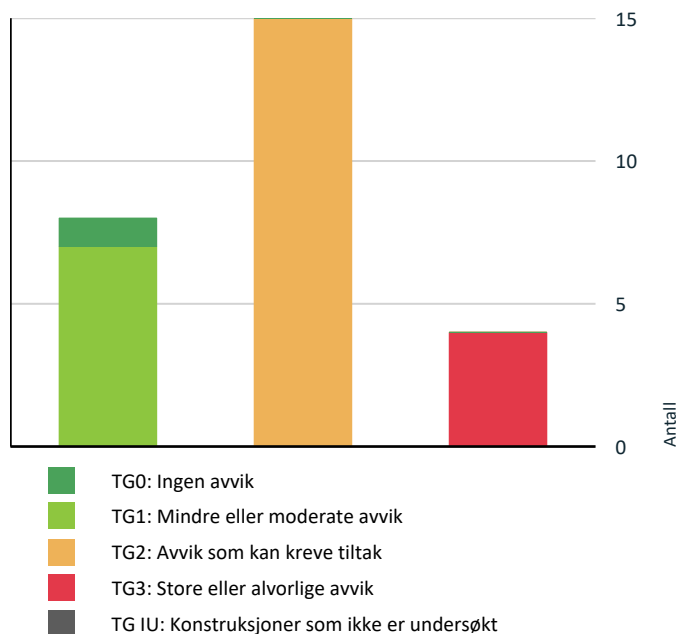
Ene boden er gjort om til soverom, foreligger ikke noe søknad med kommunen om bruksendring. Lite vindu i rommet, tilfredsstillende ikke krav som rømnings vindu eller dagslysflate.

Men siden soverommet ligger i 1. etasjen er det ikke krav om godkjent rømningsvindu på hvert oppholdsrom.

Utvendig bod viser ikke på tegning.

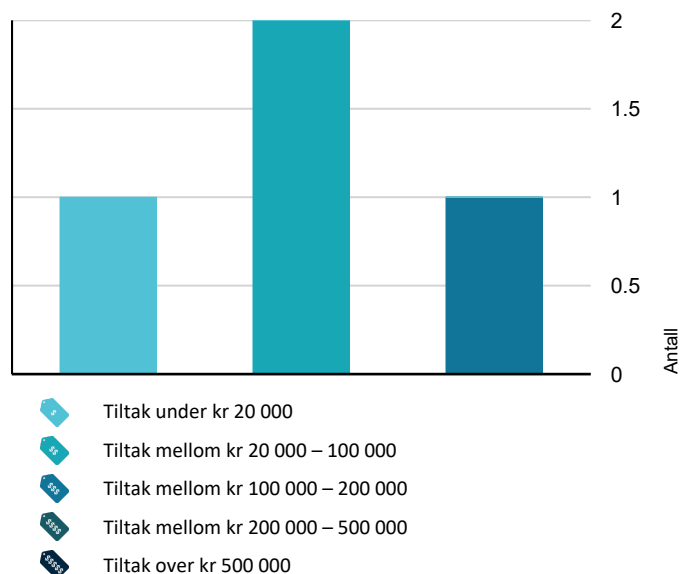
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Den aktuelle boligen er opplyst oppført i 1998, og det må dermed fotutsettes at den er godkjent og oppført i henhold til PBL for oppføringspunktet med tilhørende byggeforskrifter/TEK fra 1998 som da i utgangspunktet representerer bygningens tekniske referansenivå.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de framlagte og gitte opplysninger og NT's instruks og retningslinjer for taksering av fast eiendom.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller uriktige gitte opplysninger om bygget/konstruksjonene fra huseier eller representant.

Videre for eventuelle feil/mangler som han ikke kunne eller burde ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Takstobjektet var fullt møblert ved befaring, noen deler av overflatene hadde derfor ikke tilkomst, og er ikke nærmere undersøkt. Det kan derfor være avvik på overflater som ikke er avdekket ved befaring.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Prisestimat ved TG3 gjelder for tiltak tilbake til samme, eller tilsvarende standard som opprinnelig. Et prisestimat er som ordet beskriver, et estimat og ingen fasit, estimatet kan derfor avvike både over og under forespeilet prisestimat. Ved store kostnader anbefaler vi å innhente pristilbud fra flere tilbydere/aktører for prissammenligning.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rust i overgang mellom pipe kledning og tekking, på loft er det observert fukt ved pipe, se takkonstruksjon.
Slitasje for vindskier, ene har råteskade.
Ene takrennen har en del mosevekst og er tett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Det er påvist råte på vinduer. Flere vinduer med råteskade.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Det er påvist råte eller store skader i dører. Altandør og dør fra carport til hage har råteskade.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Ikke montert beslag under ytterdører.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Kraner for servanter har skade, bestilt nye som blir skiftet innen kort tid, ifølge eier.
Det er påvist lekkasje eller funksjonssvikt i sanitærutstyr som tilsier umiddelbare tiltak. Lekker ifra et rør for servant.
Det mangler rosett/tetting rundt avløpsrør/Vannrør i vegg fra servant i stål.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er en del mosevekst for tekking, takstein har noe slitasje. Mosevekst for tekking til carport også, samt noe slitasje for tekking.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Ved pipe er der fuktskjolder på ene siden, vått på gulvplate og isolasjon under, så det trekkes fortsatt inn noe vann. Fuktskjolder ved luftehatt også.
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Rør for lufting avløp er ikke isolert.

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
Bordkledning går helt ned til terrasse, fører til fuktopptrekk i bordkledning. Det har oppstått råteskade for bord i nedre del av vegg pga. det.

! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)

No slitasje for terrassebord.

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

Slitasje for gulv på stue/kjøkken, samt noe knirk.

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

Noe merker etter skru/spiker på overflater og noe slitasje for vegger/himling.

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. På de største soverommene er det avvik på 18-20mm fra dør til vindu.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010. Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Lagt oppkant av fliser langs vegger, noen sprekker i fuger, i overgang mellom oppkant og veggplater.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon.
Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Noe slitasje for fronter, sverting på benkeplate ved vask.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1997

Kommentar
Ifølge eier.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt opp gjennom åra, men bygget har vedlikeholdsbehov. Jfr. tilstand under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Bad ble oppgradert av tidligere eier.
2020	Modernisering	Malt veggplater på oppholdsrom.
2024	Modernisering	Malt fasade for boligen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekking med betongtakstein. Undertaktekking er oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Carport har takpapp til tekking. Besiktiget fra taket.

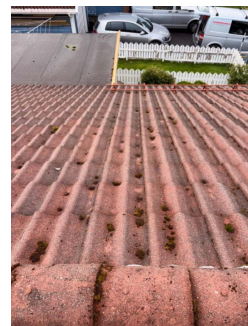
Vurdering av avvik:

- Det er en del mosevekst for tekking, takstein har noe slitasje. Mosevekst for tekking til carport også, samt noe slitasje for tekking.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Mose bør fjernes fra taktekking og carport, og slitt takstein bør vurderes skiftet ut. Mose holder på fuktighet og kan føre til redusert levetid på tekkingen samt økt risiko for fuktskader. Regelmessig vedlikehold og utskifting av skadet takstein vil redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

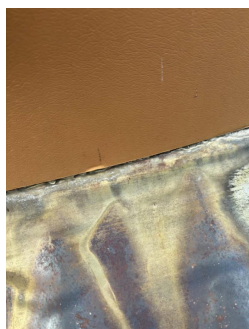
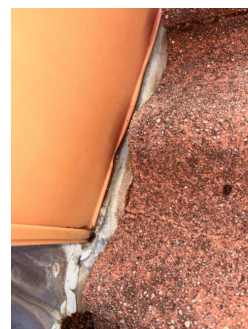
Vurdering av avvik:

- Rust i overgang mellom pipe kledning og tekking, på loft er det observert fukt ved pipe, se takkonstruksjon.
- Slitasje for vindskier, ene har råteskade.
- Ene takrennen har en del mosevekst og er tett.

Konsekvens/tiltak

- Overgang mellom pipekledning og taktekking må utbedres for å hindre videre rustdannelse og vanninntrenging. Fukt ved pipe på loftet indikerer risiko for lekkasje og følgeskader på konstruksjonen dersom tiltak ikke iverksettes.
- Vindskier med råteskade bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader på underliggende konstruksjoner. Slitasje på vindskier kan føre til økt vedlikeholdsbehov og fare for ytterligere skader dersom tiltak ikke iverksettes.
- Tett takrenne med mosevekst bør renses og holdes fri for vegetasjon for å sikre god vannavledning. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for vannskader på fasade og takfot som følge av overrenning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Undertaket er av sutakplater, og loftet er et kaldtloft.
Takkonstruksjon for carport er av sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Ved pipe er der fuktskjolder på ene siden, vått på golvplate og isolasjon under, så det trekker fortsatt inn noe vann. Fuktskjolder ved luftehatt også.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Rør for lufting avløp er ikke isolert.

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Det bør etterisolerers rundt rør og ventilasjonskanaler for å hindre kondensdannelse, som kan føre til fuktskader og muggvekst på loftet. Manglende isolering øker risikoen for skader på bygningskonstruksjonen og dårligere innneklima.



Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Bordkledning går helt ned til terrasse, fører til fuktopptrekk i bordkledning. Det har oppstått råteskade for bord i nedre del av vegg pga. det.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres klaring mellom kledning og terrasse for å hindre fuktopptrekk. Råteskadet kledning må skiftes ut. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råteutvikling og skader på veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeår de fleste vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte på vinduer. Flere vinduer med råteskade.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og unngå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Dersom råteskadede vinduer ikke utbedres, øker risikoen for varmetap, lekkasjer og ytterligere skade på bygningen. På grunn av alder for vinduer så vil anbefales det å skifte ut alt av vinduer.
- Slitte karm og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene er utført i treverk, med malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med innsatt 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råte eller store skader i dører. Altandør og dør fra carport til hage har råteskade.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Ikke montert beslag under ytterdører.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.
- Det bør monteres beslag under ytterdørene for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen. Manglende beslag kan føre til fuktskader, redusert levetid på dør og omkringliggende bygningsdeler, samt økt risiko for råte og følgeskader.
- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrengning og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

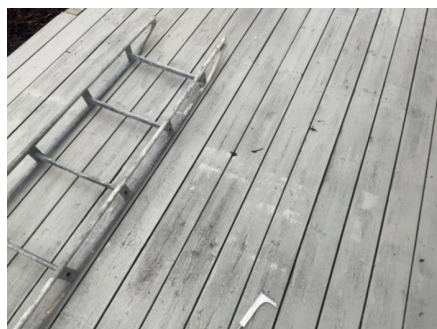
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

- No slitasje for terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold av terrassebord for å forlenge levetiden.



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett og laminat.

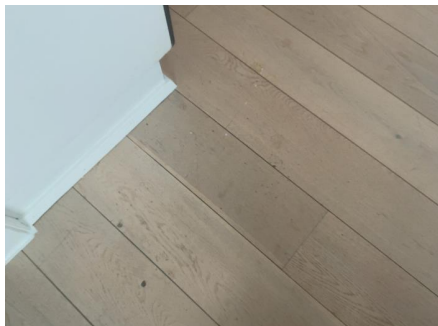
Vurdering av avvik:

- Slitasje for gulv på stue/kjøkken, samt noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men på grunn av alder og slitasje på overflater i enkelte rom anbefales det å oppgradere eller utbedre overflater etter behov eller ønske.

Tilstandsrapport



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og innvendig tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Noe merker etter skru/spiker på overflater og noe slitasje for vegger/himling.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men på grunn av alder og slitasje på overflater i enkelte rom anbefales det å oppgradere eller utbedre overflater etter behov eller ønske.



Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunn er av betong.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tomlestokk i form av stikkprøver på noen av rommene. 100% av gulvflatene er derfor ikke undersøkt og det kan derfor være avvik i rom som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. På de største soverommene er det avvik på 18-20mm fra dør til vindu.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
- Konsekvensen av slike avvik er at det kan oppleves som sjenerende, og det kan påvirke brukervennligheten av rommene. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget og behovet for utbedring.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre, da det er bygget før TEK 10.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Når det er utleiedel er det krav om radonmåling. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse. Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,- Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken. La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra. For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipen er utført i lettklinkerblokker, og det er vedovn samt sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Innvendige dører

Beskrivelse

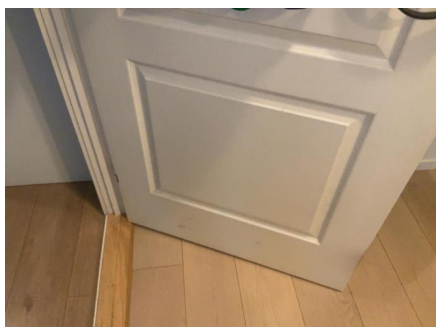
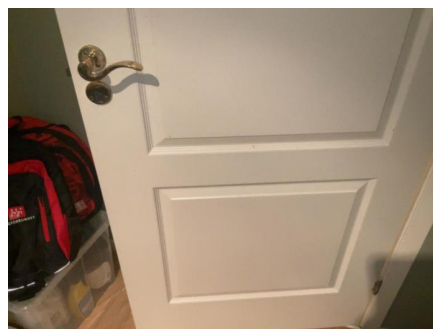
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.



Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vårom fra byggeår som ble oppgradert en del av tidligere eier rundt 2012. . Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene. Flislagt gulv med varmekabler, våtromsplater til vegger og himlingsplater innvendig tak. Dusjkabinett, innredning med heldekkende servant, opplegg for vaskemaskin og innredning med skyllevask i stål. Plastsluk under kabinett og mekanisk ventilasjon for rommet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater i innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Lagt oppkant av fliser langs vegger, noen sprekker i fuger, i overgang mellom oppkant og veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.
- Sprekker i fuger i overgang mellom oppkant og veggplater bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for vannskader og utvikling av skjulte fuktskader bak veggplater.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og lokalt fall mot sluk er målt til 8 mm. fra dørkarm til topp slukrist, resten av rommet har tilnærmet flatt gulv med svakt fall mot sluk.

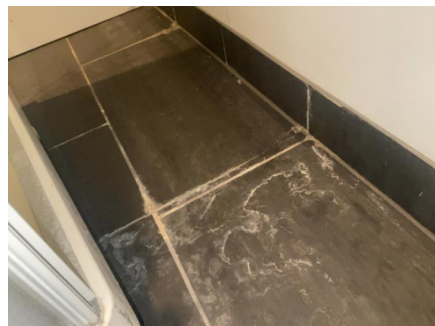
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.

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.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og synlig vanntett sjikt av våtromsplater. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks. innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Kraner for servanter har skade, bestilt nye som blir skiftet innen kort tid, ifølge eier.
- Det er påvist lekkasje eller funksjonssvikt i sanitærutstyr som tilsier umiddelbare tiltak. Lekker ifra et rør for servant.
- Det mangler rosett/tetting rundt avløpsrør/Vannrør i vegg fra servant i stål.

Konsekvens/tiltak

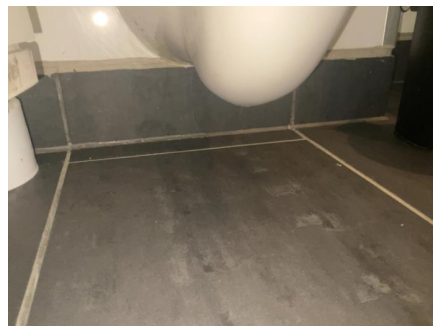
- Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å stanse lekkasjen og utbedre feilen umiddelbart. Defekt utstyr eller komponenter må repareres eller skiftes ut, og det bør kontrolleres om det har oppstått følgeskader som må utbedres. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.
- Det må monteres en rosett, eller fuges rundt gjennomføring i vegg for å unngå at eventuell lekkasjevann fra servanten skal kunne trekke ut i veggkonstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for fuktskader og påfølgende skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Lekker ifra rør fra servant.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon. Viften blir styrt fra kjøkken ventilator.



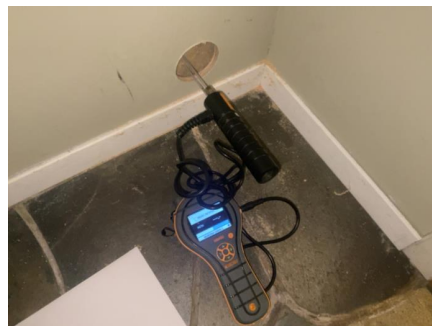
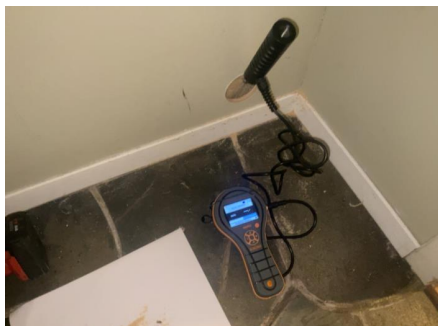
1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i entre, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 8% som er tørt trevirke.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

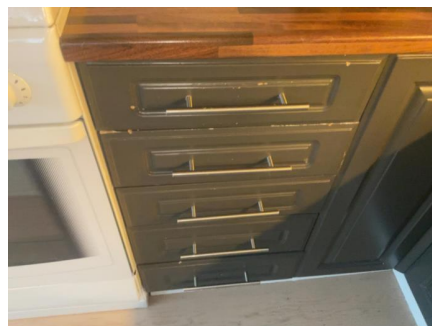
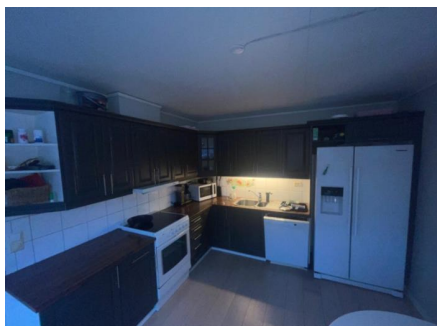
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskum av stål. Innredning er trolig fra byggeår, benkeplater har blitt byttet ut.

Vurdering av avvik:

- Noe slitasje for fronter, sverting på benkeplate ved vask.

Konsekvens/tiltak

- Vi anbefaler vedlikehold for å forlenge levetid.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

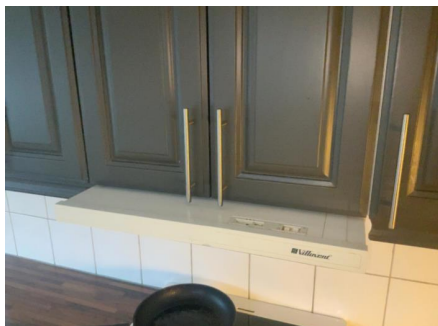
Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekk(villavent).

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med glødde kobberør med plasthylse fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via vindusventiler.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

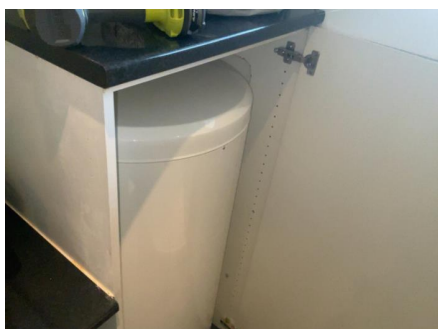
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. Nå er det derimot pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere (med effekt på 1500 W eller mer) som installeres må være fast tilkoblet. Dette kravet kom allerede i 2010.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skader på bygningen.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget ble montert før 1.1.1999 og det er ikke gjort endringer etter dette, ifølge eier. . Anlegget er opplyst installert i 1997. Foreligger ingen samsvarserklæring fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige kostnader. På grunn av alder for anlegget og manglende samsvarserklæring vil vi anbefale en utvidet el kontroll for å avdekke eventuelle feil eller mangler.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Montert brannvarslere og der er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Selve drensledningen/drenssystemet er ikke visuelt synlig, og TG er derfor vurdert skjønnsmessig basert på opplyst alder og observasjoner for øvrig.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i isolerte elementer, og bygningen har støpt plate som fundament.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomtearealet er opparbeidet med asfaltert tilkomst og biloppstillingsplass, tilliggende carport, belegningsstein, bed og beplantning.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feiluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Når det er utleiedel er det krav om radonmåling. Om eier ønsker å utføre radonmålinger kan han sende inn sporprøver til firmaer for analyse. Det er enkelt å foreta en radonmåling, noe som koster mellom kr. 600-1500,-. Bestill 2-4 sporfilmer og utplasser dem i henhold til instruksjonene som følger med pakken. La sporfilmer ligge på samme sted i 2-3 måneder før du returnerer dem til et laboratorium/det firma du kjøpte sporfilmene fra. For måling av årsmiddelverdi etter Strålevernets prosedyre, må den gjennomføres i fyringssesongen (15. oktober til 15. april). Målingen kan startes når som helst mellom 15. oktober og 15. februar.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feiluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det bør innhentes samsvarserklæring eller annen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets tilstand og utførelse, noe som øker risikoen for skjulte feil, brannfare og fremtidige kostnader. På grunn av alder for anlegget og manglende samsvarserklæring vil vi anbefale en utvidet el kontroll for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

105 m²/102 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, 2 Bod, 3 Soverom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 500 000

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

3 100 000

Konklusjon markedsverdi

3 100 000

Markedsvurdering

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.

Ved fastsetting av normal markedsverdi har en mellom annet brukt den digitale tjenesten Eiendomsverdi som samler statistikk og informasjon over omsetning av eiendommer, og danner oversikt over sammenlignbare omsatte eiendommer i området.

Denne type statistikk fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand, eller spesielle omstendigheter ved hver omsetting (budgiving etc). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger og eventuelt mangel på relevante omsetninger i nærområde, har en brukt lokalkunnskap og kvalifisert vurdering/skjønn.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Skytebanevegen 10 ,6160 HOVDEBYGDA 105 m² 1967 3 sov	22-04-2025	3 100 000	2 600 000		2 600 000	23 853
2 Indrehovdevegen 143 ,6160 HOVDEBYGDA 133 m² 1962 4 sov	07-11-2022	2 290 000	2 520 000		2 520 000	18 947
3 Indrehovdevegen 88 ,6160 HOVDEBYGDA 193 m² 1960 5 sov	14-04-2026	3 690 000	3 500 000		3 500 000	18 135
4 Ytrehovdevegen 29 ,6160 HOVDEBYGDA 180 m² 1971 0 sov	20-05-2025	3 590 000	3 590 000		3 590 000	16 776
5 Enokmarka 27 ,6160 HOVDEBYGDA 162 m² 1980 5 sov	02-05-2024	2 890 000	3 050 000		3 050 000	16 398
6 Sjømyrane 4 ,6160 HOVDEBYGDA 168 m² 1981 2 sov	14-05-2026	3 000 000	2 750 000		2 750 000	16 369
7 Bøplassen 14 ,6160 HOVDEBYGDA 141 m² 1969 3 sov	11-06-2024	2 200 000	2 600 000		2 600 000	14 943

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

Årlige kostnader

Kommunale avgifter og eiendomsskatt, ca. beløp. (Årsprognose 2026)	Kr.	18 400
--	-----	--------

Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	18 500
--	------------	---------------

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 700 000
--	-----	-----------

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
--	-----	-------------

Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 700 000
-------------------------------------	------------	------------------

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 700 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	800 000
----------------------------	------------	----------------

Kommentar

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beleiggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terreng etc. Markedstilpassing for attraktivitet/beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

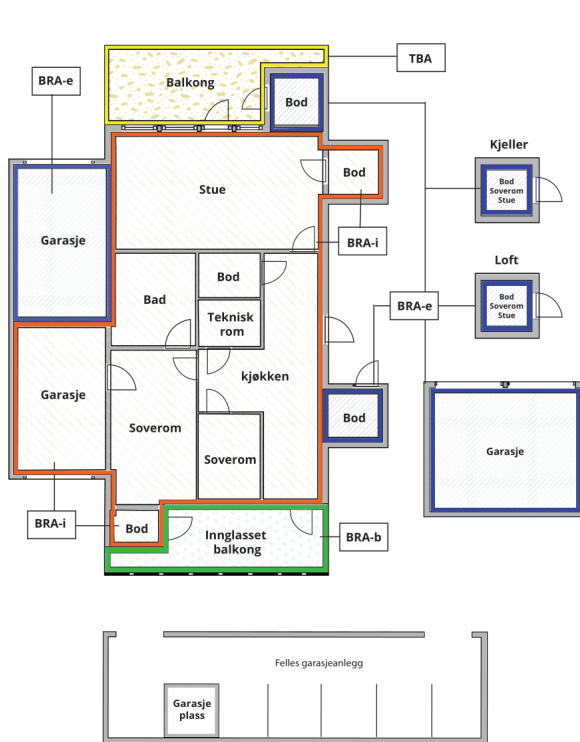
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	102	3		105	30
SUM	102	3			30
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, bad/vaskerom, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken	Utvendig bod	

Kommentar

Oppgitt areal er hentet fra tegninger og kontrollmålt med egne målinger under befaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ene boden er gjort om til soverom, foreligger ikke noe søknad med kommunen om bruksendring. Lite vindu i rommet, tilfredsstillende ikke krav som rømnings vindu eller dagslysflate. Men siden soverommet ligger i 1. etasjen er det ikke krav om godkjent rømningsvindu på hvert oppholdsrom.
Utvendig bod viser ikke på tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Oddvar Engjoberg	Takstingeniør
	Kristian Rudi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1520 ØRSTA	52	116		0	602.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bøplassen 1

Hjemmelshaver

Rudi Kristian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i etablert boligområde i Hovdebygda ca. 4 km fra Ørsta sentrum og ca. 6 km fra Volda sentrum. Det er god utsikt fra eiendommen, og kort vei til handels- og servicetilbudet i Hovdebygda.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomtearealet er pent opparbeidet med asfaltert tilkomst og biloppstillingsplass, tilliggende carport, belegningsstein, bed og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Se eventuelt nærmere på grunnbokutskrift for eventuelle heftelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 fem 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."*