

Tilstandsrapport



Enebolig



Solstrandvegen 14, 6098 NERLANDSØY



HERØY (MØRE OG ROMSDAL) kommune



gnr. 4,42, bnr. 73,192, snr. 0,0

Markedsverdi

1 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 217 m²



Befaringsdato: 17.09.2026

Rapportdato: 23.09.2026

Oppdragsnr.: 22622-1048

Eiendomsverdi ref nr: DR1737

Autorisert foretak: Ose AS

Sertifisert Takstingeniør: Birte Folkestad

Vår ref: TBV-26-275



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 egenskaper for takstmenn i OSE AS. Formell fagutdanning, etterutdanning og sertifisering gir høy 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

Birte Folkestad
Uavhengig Takstingeniør
birte@oseing.no
971 40 652

Medansvarlig

Lars Olav Tvergrov
Uavhengig Takstingeniør
lars.olav@oseing.no
908 91 944

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 over 3 etasjeplan, oppført i 1959. Boligen bærer preg av alder og slitasje og fremstår med en teknisk tilstand der det må påregnes behov for kostnader til vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger i nær fremtid.

De fleste bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2 (TG2), noe som indikerer avvik der bruksfunksjonen i hovedsak er ivaretatt, men hvor det er kort levetid og det kan oppstå behov for utbedring/oppgradering og kostnader de neste årene.

I tillegg er det registrert bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), som betyr at funksjonen er vesentlig svekket, og hvor utbedringer er nødvendig for å gjenopprette normal funksjonalitet.

Avvikene vurderes som alders- og bruksmessig normale for en bolig av tilsvarende alder, men tilstandsgradene TG3 krever mer omfattende tiltak enn normalt vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater/"Decra" og er besiktiget fra bakkenivå. Yttertaket har blitt skiftet i senere tid, men det er usikkert når dette ble gjort.

Pipeledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Renner og nedløp er delvis utskiftet samtidig som omlegging av taket. Vindskier er av treverk fra byggeår.

I 2. etasje er det oppvarmet loftsrom i midten, og raftekott langs begge sider av boligen.

Takkonstruksjonen var synlig på raftekottet mot sørvest der det var fjernet litt isolasjon og panel. Synlig undertak er fra byggeår og består av taktro. Konstruksjonen var isolert, og det ble observert spalte for lufting mellom isolasjon og undertak, der det var tilgang for å se.

På store deler av raftekottene var konstruksjonen gjenbygget med panel/bord på vegger og tak, og dermed ikke mulig å fullt ut vurdere tilstanden til konstruksjonen.

Det ble ved befaringen observert spor etter mus i raftekottet mot øst. Se eget punkt.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduene i boligen er av glass i trerammer med varierende alder. Vinduene er med 1-lags, 2-lags og koblet glass.

Hovedytterdøren i malt treverk med 2-lags glass fra 2013.

Verandadører i treverk med glassfelt av 2-lags og 1-lags glass, og en enkel kjellerdør i tre.

Verandaen i 1. etasje er oppført i betong med malt/behandlet overflate. Rekkverket består av malt treverk med vertikale spiler, samt smijern på innsiden.

Utvendig malt/behandlet betongtrapp med smijernsrekkverk opp til inngangspartiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

I boligen er det undergulv i 1. og 2. etasje av smale furuplanker, og overflater av beleg, teppebelegg og ubehandlet betonggulv på grunn, fra byggeår. Det er lagt laminat i stue i nyere tid. Veggoverflatene i boligen er av tapet og panelplater. Himlingen er kledd med malte glatte flater og himlingsplater. I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.

Pipe av murstein, fra byggeår og vedovn i stue. Sotluke/feieluke i underetasjen og i 2. etasje.

I rom under terreng i kjeller er det støpt betonggulv mot grunn, med overflater av teppe, beleg og synlig betong. I kjellerstue og verksted er det tilfarergulv. Veggene er utført på deler av grunnmuren, med overflater av plater og panel. Synlig grunnmur på resten.

Lakkerte/malte tretrapper mellom etasjene, med tette belegglagte trinn og rekkverk med vertikale spiler.

Innerdørene i boligen er finerdører, der noen dører har glassfelt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskekjeller med betonggulv, panel og synlig betongvegger, samt himlingsplater i tak. Gulvet har blitt påstøpt ca. 20 cm i senere tid, sannsynligvis i forbindelse med en oppgradering av vaskekjelleren. I gulvet under påstøpen ligger den originale støpejernsslukken fra byggeår.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, og todelt skyllekum av malt/behandlet betong.

Det er naturlig ventilasjon av rommet gjennom ventil i yttervegg.

Dusjrom i underetasjen som har blitt oppgradert på 80-tallet med baderomsplater og panelplater på vegger, himlingsplater i tak, samt Perginol/strø-epoxy på gulv.

Rommet har blitt påstøpt i forbindelse med oppgraderingen, og det ble da etablert plastsluk i gulvet. I påstøpen er det også nedstøpte varmekabler.

Dusjrommet er utstyrt med servant og dusjhjørne, med støpt oppkant mellom dusj og resten av rommet. Det er naturlig ventilasjon av rommet gjennom ventil i veggen, som fører til vaskekjeller.

Toalettrom og bad i 1. etasje er delt med vegg og dør mellom, fra byggeår. Rommene er utført med beleg på gulv, våtromstapet på veggene og strukket malerpapp i taket. Det er i tillegg brystning av «plast»flis på badet.

Rommene er innredet med toalett, servant og innebygd badekar. Toalettrommet har ingen ventilerings annet enn åpning av dør, og badet har kun naturlig ventilerings gjennom veggventil.

Badet er oppvarmet av stråleovn på vegg.

Ikke mulig å konstatere slukløsning/avløp fra badekar, da det er gjenbygget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er fra byggeår med beleg på gulv, brystning av flis og tapet på vegg, samt strukket malerpapp i taket.

Kjøkkeninnredningen er en plassbygd innredning fra byggeår, med

Beskrivelse av eiendommen

glatte fronter og laminat benkeplate og rustfritt benkebeslag. Det er oppvaskkum av stål. Ikke integrerte hvitevarer, men utsparing for komfyr.

Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkken, med ventil i veggen.

Kjøkkenet i 2. etasje har en enkel eldre innredning med skyllekum, belegg på gulvet, tapet på veggene og strukket malerpapp i taket.

Det er per dags dato ikke etablert kokesone, noe som medfører at kjøkkenet ikke har behov for avtrekk. Dersom rommet skal benyttes som kjøkken fremover, må det monteres avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør fra byggeår.

Innvendige avløpsrør er hovedsakelig av støpejern fra byggeåret.

Avløpsrør fra bad og toalettrom i 1. etasje ble delvis skiftet ut med PP-plastrør i 2009.

Det er naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.

Ventilasjon av våtrom og kjøkken er beskrevet i egne poster.

Luft-til-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba. Eksakt alder er ukjent, men modellen er fra omkring 2010-tallet.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2018.

El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer. Siste el-tilsyn ble utført av Linja AS i 2024.

Kommentar i el-tilsynsrapporten: "Vi anbefaler å skifte ut gamle skrusikringer på inntak og i sikringskap."

Røykvarslere montert i himling. Brannslukningsapparat fra 2019.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Dreneringen er fra 1959.

Grunnmuren er i betongstein fra byggeår.

Boligen ligger i slakt skrående terreng i et regulert boligområde.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	217 m ²
Totalpris	1 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 700 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

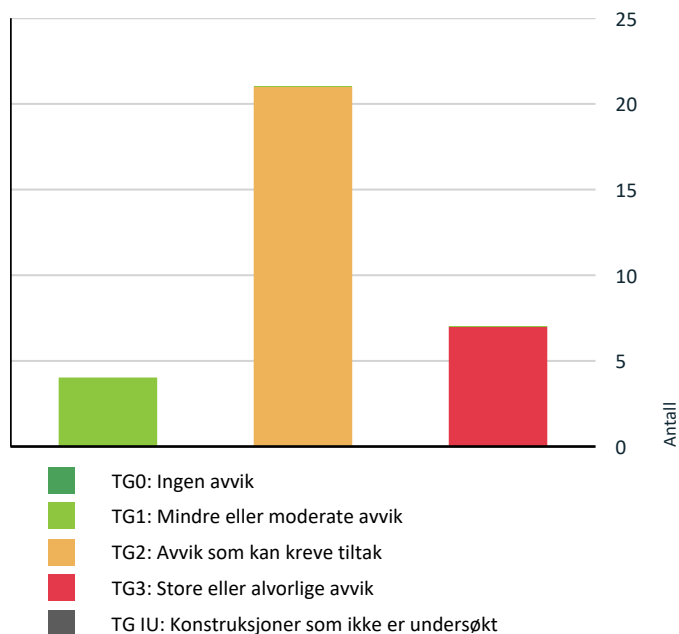
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

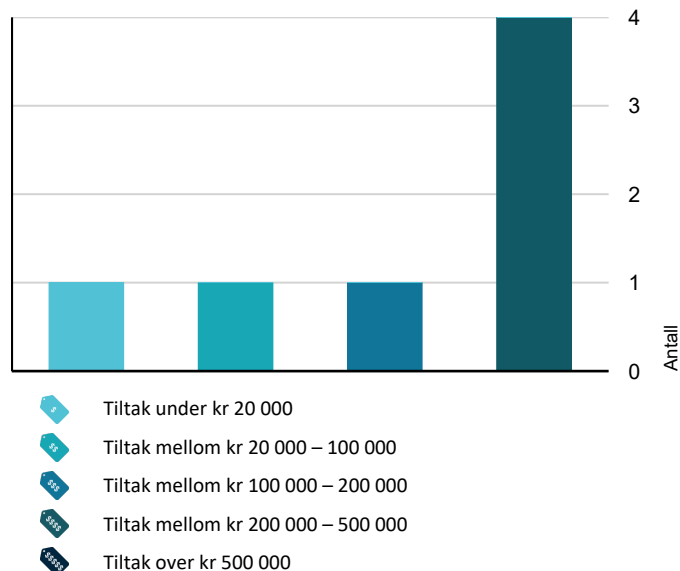
Sammendrag av boligens tilstand

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

Den aktuelle boligen er opplyst oppført i 1959, og det må dermed fotutsettes at den er godkjent og oppført i henhold til PBL 1924 med tilhørende byggeforskrifter fra 1949 som da i utgangspunktet representerer bygningens tekniske referansenivå.

Taksten er forøvrig utarbeidet med bakgrunn i de fremlagte 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 > Veranda

[Gå til side](#)

Det er påvist funksjonssvikt i tettesjiktet, dokumentert ved fuktskjolder på bjelkelaget inne i kjelleren, på toppen av grunnmuren. Dette innebærer at det vanntette laget, som skal beskytte underliggende bygningsdeler, ikke fungerer som forutsatt.

Rustsprenging på armeringsjern på undersiden. Rekkverket er værslitt og har behov for vedlikehold. Dette kan medføre redusert levetid og økt behov for fremtidig utbedring.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist skadelig høyt fuktnivå inne i innforet vegg.

Det er påvist saltutslag på synlig grunnmur i underetasjen, som indikerer fuktighet i muren. Basert på at det er hulmur, er det normalt ikke mye saltutslag på innervangen av muren. Dette utelukker likevel ikke at drenering og utvendig fuksikring kan ha nedsatt funksjon.

Det er ut fra byggeår ikke dampsperre i kjellergulvet. Dampsperrers funksjon er å hindre fukt fra grunnen i å trenge opp i gulvkonstruksjonen. Manglende dampsperre medfører derfor økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen, noe som kan gi høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen og økt fare for fuktskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

Det er påvist punktvis utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling på grunnmur.

Det er påvist skadelig høyt fuktnivå ved hulltaking i rom under terreng.

Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuksikringssystemet.

Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Generell [Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt på gulv og vegger, og det er støpejernssluk i gulvet fra byggeår som er rustent og slitt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Underetasje > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

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

Det ble i tillegg konstatert utett overgang mellom epoxy og sluk, samt sprekker rundt sluket. Det er også utette baderomsplater.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende eller defekt avtrekk.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > 1. Etasje > Toalettrom og Bad > Generell [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er observert rustdannelse på flere av festeskrueene i taktekingen.

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

Det er registrert fuktskjolder på undertaket i det sørvestlige raftekottet. Det er utført fuktmåling i undertaket flere steder med varierende resultat. I partiet der panel og isolasjon har blitt fjernet ble det målt ca. 10%. På raftekottet på motsatt side av huset ble det målt opp i undertaket i spalten mellom panelet/plankene, og her ble det registrert ca. 18%.

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

Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, blant annet på hjørnebord, ved inngang og ellers spredt rundt om på fasaden. Det er lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm.

Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Overflaten og malingen på trappen er værslitt.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Gulvoverflatene har synlig slitasje og alderstegn, og det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering av overflatene på sikt.

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

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

Himlingsplatene har fuktskjolder. Det er også påvist fuktskjolder på overflater i 2. etasje, blant annet rundt en veggventil og under ett vindu.

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

Det er påvist fuktskjolder på bjelkelaget i overgangen mellom veranda og yttervegg i lagerrommet i underetasjen.

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

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

! Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter [Gå til side](#)

Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

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

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert irr rør og kalkutslag på koblinger.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger, blant annet dårlig blinding av rør i oppvaskbenk i 2. etasje.
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er registrert fuktskjolder i én av takplatene i etasjen under badet, ved et avløpsrør.

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker i muren.

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Vaskekjeller > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

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

Det er dryppmerker i bunnplata under oppvaskkummen.
Fuktskadet kjøkkenfront under oppvaskkum.
Drypp fra kjøkkenkran ved bruk.

! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen har normal slitasje i forhold til alder, men mangler funksjoner som forventes av et moderne kjøkken.

Det ble registrert ufagmessig blinding av avløp inne i vasken, noe som kan føre til lekkasje.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

-  Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. [Gå til side](#)
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  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.
-  Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
-  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. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
-  Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
-  Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparatene er fra 2019 og skal kontrolleres hvert 5. år.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

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.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med steinbelagte stålplater/"Decra" og er besiktiget fra bakkenivå. Yttertaket har blitt skiftet i senere tid, men det er usikkert når dette ble gjort.

Årstall: 2013

Kilde: Andre opplysninger: Det er usikkert når taket ble omlagt og årstall er derfor omtrentlig.

Vurdering av avvik:

- Det er observert rustdannelse på flere av festeskruene i taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Rustdannelse på festeskruene bør utbedres ved å fjerne rust og påføre egnet beskyttelse, eventuelt bytte ut skruer med betydelig rustangrep. Dersom rusten ikke utbedres, kan dette føre til svekket innfestning og redusert levetid for tekingen.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Pipekledning med plastbelagt tynnplate og blykrans i overgangen mot tak.

Takrenner og nedløpsrør av aluminium/stål, ført ned i rør men med ukjent utførelse med tanke på tilkobling i grunnen. Renner og nedløp er delvis utskiftet samtidig som omlegging av taket. Vindskier er av treverk fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Nedløp er ført ned i rør i bakken, men med ukjent tilknytning. Det bør undersøkes hvor vannet fra taknedløpene ledes, og eventuelt etableres tilfredsstillende bortledning bort fra grunnmuren for å unngå økt fuktbelastning og risiko for vanninntrenging i kjeller eller fundament.
- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Det er oppvarmet loftsrom i midten, og raftekott langs begge sider av boligen.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen var synlig på raftekottet mot sørvest der det var fjernet litt isolasjon og panel. Synlig undertak er fra byggeår og består av taktro. Konstruksjonen var isolert, og det ble observert spalte for lufting mellom isolasjon og undertak, der det var tilgang for å se.

På store deler av raftekottene var konstruksjonen gjenbygget med panel/bord på vegger og tak, og dermed ikke mulig å fullt ut vurdere tilstanden til konstruksjonen.

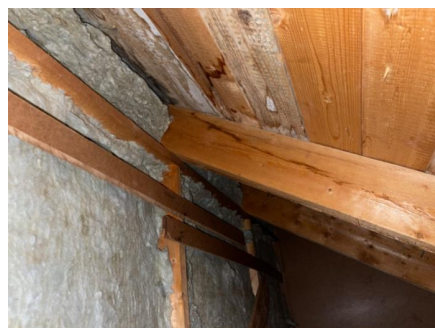
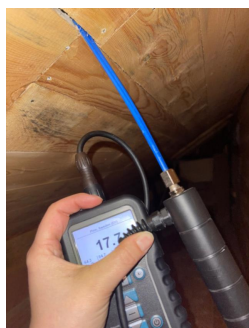
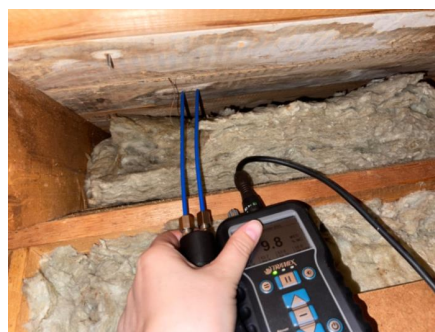
Det ble ved befaringen observert spor etter mus i raftekottet mot øst. Se eget punkt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder på undertaket i det sørvestlige raftekottet. Det er utført fuktmåling i undertaket flere steder med varierende resultat. I partiet der panel og isolasjon har blitt fjernet ble det målt ca. 10%. På raftekottet på motsatt side av huset ble det målt opp i undertaket i spalten mellom panelet/plankene, og her ble det registrert ca. 18%.

Konsekvens/tiltak

- Fuktskjoldene i undertaket anses, basert på foretatte fuktmålinger, å kunne stamme fra før taket ble lagt om. Forholdet bør likevel følges med på, om det utvikler seg over tid.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

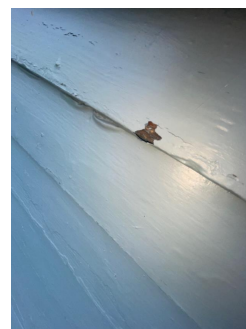
- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen, blant annet på hjørnebord, ved inngang og ellers spredt rundt om på fasaden.
- Det er lite lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut, og de påviste skadene må utbedres for å hindre videre utvikling av råtne og forringelse av konstruksjonen. Dersom råteskadene ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere fuktskader, soppangrep og redusert levetid på veggkonstruksjonen.
- Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende lufting kan føre til oppfuktning og redusert levetid på kledningen, samt økt risiko for råteskader. Det bør også monteres gnagesikring og

Tilstandsrapport

- Det bør monteres gnagesikring, for eksempel musebånd eller netting, for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende gnagesikring kan føre til at mus og andre skadedyr kommer inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre skader på isolasjon og bygningsmaterialer, samt økt risiko for fukt og luktproblemer.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i boligen er av glass i trerammer med varierende alder. Vinduene er med 1-lags, 2-lags og koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Punkterte glassruter bør skiftes ut for å hindre varmetap og redusert isolasjonsevne, samt for å unngå ytterligere forringelse av vinduene.
- Vinduer med isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker fremtidig funksjon og redusert isolasjonsevne. Det bør påregnes at vinduer må skiftes ut for å redusere/unngå varmetap, økte oppvarmingskostnader og økt risiko for punktering eller kondens mellom glassene.

TG 1 Hovedytterdør

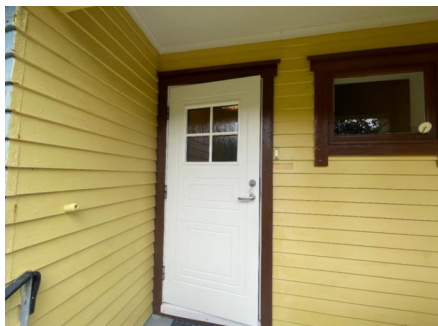
Beskrivelse

Hovedytterdøren i malt treverk med 2-lags glass fra 2013.

Årstill: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

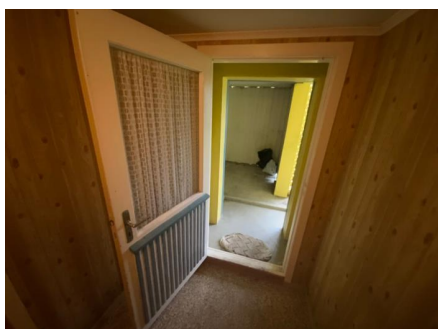
Verandadører i treverk med glassfelt av 2-lags og 1-lags glass, og en enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.
 - Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
 - Dører bør justeres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon.
- Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og i verste fall skade på dør eller karm.



TG 3 Veranda

Beskrivelse

Verandaen i 1. etasje er oppført i betong med malt/behandlet overflate. Rekkverket består av malt treverk med vertikale spiler, samt smijern på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist funksjonssvikt i tettesjiktet, dokumentert ved fuktskjolder på bjelkelaget inne i kjelleren, på toppen av grunnmuren. Dette innebærer at det vannrette laget, som skal beskytte underliggende bygningsdeler, ikke fungerer som forutsatt.

Tilstandsrapport

- Rustsprenging på armeringsjern på undersiden.
- Rekkverket er værslitt og har behov for vedlikehold. Dette kan medføre redusert levetid og økt behov for fremtidig utbedring.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres beslag/ evt. tekking av veranda for å tette i overgangen mot yttervegg. Manglende tetting må utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for skader på både veranda og tilstøtende bygningsdeler.
- Det bør monteres beslag/ evt. tekking av veranda for å tette i overgangen mot yttervegg. Manglende tetting bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Dette vil redusere risikoen for skader på både veranda og tilstøtende bygningsdeler.
- Det bør iverksettes tiltak for å utbedre synlig armering på undersiden av verandadekket, for å hindre videre korrosjon og forringelse av betongkonstruksjonen. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert bæreevne og økt risiko for fremtidige skader på konstruksjonen.
- Rekkverket bør vedlikeholdes og overflatebehandles for å hindre videre forringelse. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid, økt vedlikeholdsbehov og risiko for ytterligere skader på konstruksjonen.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Kostnadsestimatet gjelder tekking av veranda.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig malt/behandlet betongtrapp med smijersrekkverk opp til inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Overflaten og malingen på trappen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Overflaten og malingen på trappen bør vedlikeholdes og utbedres for å hindre videre forvitring og redusert levetid på trappen. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skader på betongen og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

I boligen er det undergulv i 1. og 2. etasje av smale furuplanker, og overflater av belegg, teppebelegg og ubehandlet betonggulv på grunn fra byggeår. Det er lagt laminat i stue i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Gulvoverflatene har synlig slitasje og alderstegn, og det må påregnes behov for utskifting eller oppgradering av overflatene på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Gulvoverflatene bør vurderes for oppgradering eller utskifting etter behov og ønske, for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt slitasje og redusert brukskomfort.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene i boligen er av tapet og panelplater. Himlingen er kledd med malte glatte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Himlingsplatene har fuktskjolder. Det er også påvist fuktskjolder på overflater i 2. etasje, blant annet rundt en veggventil og under ett vindu.

Konsekvens/tiltak

- Overflatene vurderes for utskifting etter behov og ønske. Fuktskjoldene i 2. etasje anses å kunne stamme fra en tidligere lekkasje i yttertaket- se punkt om takkonstruksjon/loft.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

I underetasjen er det støpt plate mot grunn, mellom etasjene er det etasjeskille av trebjelkelag.

Kontrollmålinger av høydeforskjell på gulv er utført ved bruk av streklaser og tomrestokk 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.

Følgende rom er kontrollert:

Underetasje

Trappegang: ca. 4 mm på 2 m målelengde, og ca. 13 mm gjennom rommet.

Lagerrom: ca. 8 mm på 2 m målelengde, og ca. 15 mm gjennom rommet.

1. etasje:

Stue bak kjøkken: ca. 6 mm på 2 m målelengde, og ca. 10 mm gjennom rommet.

Entre: ca. 12 mm på 2 m målelengde, og ca. 12 mm gjennom rommet.

2. etasje:

Gang: ca. 5 mm på 2 m målelengde, og ca. 6 mm gjennom rommet.

Soverom: ca. 6 mm på 2 m målelengde, og ca. 15 mm gjennom rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder på bjelkelaget i overgangen mellom veranda og yttervegg i lagerrommet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør iverksettes tiltak for å tette overgangen mellom yttervegg og veranda for å hindre videre fuktinntrengning og forringelse av bjelkelaget. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for råte og ytterligere skader på konstruksjonen. For tiltak se punkt om veranda.

Tilstandsrapport



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:

- 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 verdier påvises.

Boligen ligger i et område med moderat til lav radon aktsomhet.

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

Pipe av murstein, fra byggeår og vedovn i stue. Sotluke/feieluke i underetasjen og i 2. etasje.

Tilstandsrapport

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.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann 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.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

I rom under terreng i kjeller er det støpt betonggulv mot grunn, med overflater av teppe, belegg og synlig betong. I kjellerstue og verksted er det tilfarergulv. Veggene er utforet på deler av grunnmuren, med overflater av plater og panel. Synlig grunnmur på resten.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue, med måleresultat på 28 %, som er et skadelig høyt fuktnivå med hensyn til råteutvikling.

Punktet må sees i sammenheng med fuktsikring og drenering.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist skadelig høyt fuktnivå inne i innforet vegg.
- Det er påvist saltutslag på synlig grunnmur i underetasjen, som indikerer fuktighet i muren. Basert på at det er hulmur, er det normalt ikke mye saltutslag på innervangen av muren. Dette utelukker likevel ikke at drenering og utvendig fuktsikring kan ha nedsatt funksjon.
- Det er ut fra byggeår ikke dampsperre i kjellergulvet. Dampsperrens funksjon er å hindre fukt fra grunnen i å trenge opp i gulvkonstruksjonen. Manglende dampsperre medfører derfor økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen, noe som kan gi høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen og økt fare for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det må iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til det høye fuktnivået, samt utbedre eventuelle fuktskader i konstruksjonen. Det er påregnelig at man må åpne veggfremforinger i kjelleren og undersøke disse nærmere, samt tilfarergulv, da det ut fra alder på huset ikke ligger fuktsperre mot grunn under disse tregulvene.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for råte, soppdannelse og skader på bygningsdeler, samt forringet inneklima.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av skadene og behov for utbedring.

- Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktigheten i grunnmuren, for eksempel ved å forbedre drenering og ventilasjon.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan føre til kostbare reparasjoner på sikt.

Tilstandsrapport

- Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktigheten i kjellergulvet, for eksempel ved å forbedre drenering, ventilasjon eller isolasjon, samt å identifisere og utbedre eventuelle kilder til fukt.

Manglende dampsperre mot grunnen gir økt risiko for fuktopptrekk, som kan føre til skader på konstruksjonen og økt fare for sopp- og insektangrep, som for eksempel stripet borebille.

Det bør etableres dampsperre i kjellergulvet for å redusere risikoen for fuktopptrekk fra grunnen. Manglende dampsperre kan føre til vedvarende høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen, noe som øker faren for råte og andre fuktrelaterte skader.

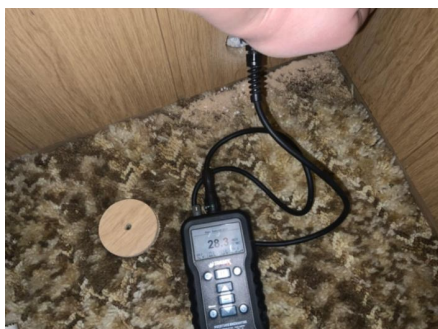
Det må påregnes at det enten legges en pustende overflate, eller at gulvet meisles opp og det etableres fuktsikring av hele kjellergulvet. Dette innebærer å fjerne eksisterende gulv, isolere, legge dampsperre og støpe nytt gulv.

På kort sikt anbefales det å montere avfukter og bedre ventilasjonen for å senke fuktnivået.

Tiltak bør vurderes i sammenheng med eventuell forbedring av fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimatet gjelder fjerne fremforinger i kjellerstue trappegang og tilfarergulvene. Kostnad med eventuell gjenoppbygging er ikke medtatt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendige trapper

Beskrivelse

Lakkerte/malte tretrapper mellom etasjene, med tette belegglagte trinn og rekkverk med vertikale spiler.

Vurdering av avvik:

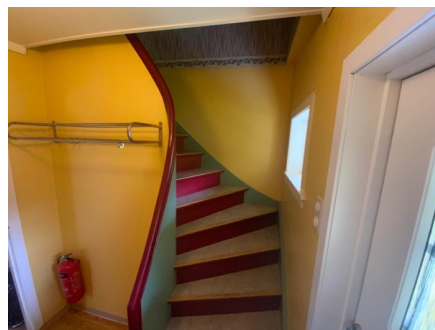
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
- Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Rekkverkshøyden bør økes ved rehabilitering eller utskifting av trappen for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall og personskader.

Tilstandsrapport

- Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet. Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdørene i boligen er finerdører, der noen dører har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.
- Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ved befaringen observert spor etter mus på raftekottet mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadedyraktivitet, samt iverksettes nødvendige tiltak for å hindre videre inntrenging.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for skader på bygningskonstruksjoner. Punktet må sees i sammenheng med yttervegg og manglende gnagesikring.



VÅTROM

UNDERETASJE > VASKEKJELLER

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskekjeller med betonggulv, panel og synlig betongvegger, samt himlingsplater i tak. Gulvet har blitt påstøpt ca. 20 cm i senere tid, sannsynligvis i forbindelse med en oppgradering av vaskekjelleren. I gulvet under påstøpen ligger den originale støpejernsslukken fra byggeår.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, og todelt skyllekum av malt/behandlet betong. Det er naturlig ventilasjon av rommet gjennom ventil i yttervegg.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeidene.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet mangler tettesjikt på gulv og vegger, og det er støpejernssluk i gulvet fra byggeår som er rustent og slitt.

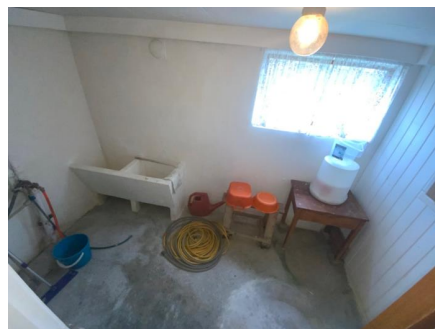
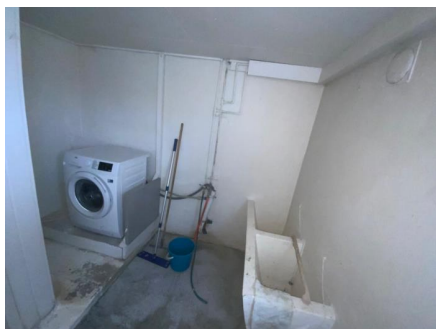
Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, sluk og våtsone. Sluken har begrenset restlevetid, og det er ikke mulig å få tett overgang mellom denne og eventuelt nytt tettesjikt/membran, derfor må denne også skiftes.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fukt- og vannskader, samt at rommet ikke er egnet for normal bruk etter dagens standard.

Kostnadsestimat gjelder for å etablere fuktbestandige overflater, og utbedring av ventilasjon av rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEJELLER

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i delevegg i gangen mot vaskekjeller. Det ble foretatt fuktmåling i bunnsvill og måleresultatet var 25 %, som er skadelig høyt fuktnivå. Det høye fuktnivået kan også stamme fra fuktopptrekk fra grunnen, jfr. vurdering under rom under terreng.

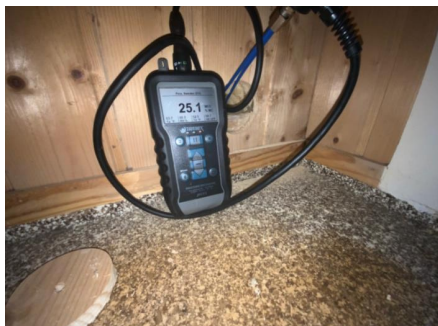
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist kritisk fuktnivå, men ikke konstatert fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til det høye fuktnivået og vurdere behov for utbedring. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for utvikling av fuktskader og skader på konstruksjonen over tid.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Dusjrom i underetasjen som har blitt oppgradert på 80-tallet med baderomsplater og panelplater på vegger, himlingsplater i tak, samt Perginol/strø-epoxy på gulv.

Rommet har blitt påstøpt i forbindelse med oppgraderingen, og det ble da etablert plastsluk i gulvet. I påstøpen er det også nedstøpte varmekabler. Dusjrommet er utstyrt med servant og dusjhjørne, med støpt oppkant mellom dusj og resten av rommet. Det er naturlig ventilasjon av rommet gjennom ventil i veggen, som fører ut til vaskekjeller.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtromsarbeiderne.

Årstall: 1980

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Det ble i tillegg konstatert utett overgang mellom epoxy og sluk, samt sprekker rundt sluket. Det er også utette baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
 - Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
 - Våtrommet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til tettesjikt, våtsone og slukløsninger.
- Det må etableres forskriftsmessig tetting rundt sluk og overgang mellom gulvbelegg og sluk, samt utbedre utette baderomsplater for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen.
- Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for fuktskader, råte og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimatet gjelder for oppgradering av rommet for å tåle bruk som dusjrom, samt etablering av avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > DUSJROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i delevegg fra kjellerstue. Det ble målt i bunnsvill og måleresultatet var 16 %, som ikke indikerer skadelig forhøyet fuktnivå på måletidspunktet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETTRUM OG BAD

Generell

Beskrivelse

Toalettrom og bad i 1. etasje er delt med vegg og dør mellom, fra byggeår. Rommene er utført med belegg på gulv, våtromstapet på veggene og strukket malerpapp i taket. Det er i tillegg brystning av «plast»flis på badet.

Rommene er innredet med toalett, servant og innebygd badekar.

Toalettrommet har ingen ventilering annet enn åpning av dør, og badet har kun naturlig ventilering gjennom veggventil.

Badet er oppvarmet av stråleovn på vegg.

Ikke mulig å konstatere slukløsning/avløp fra badekar, da det er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

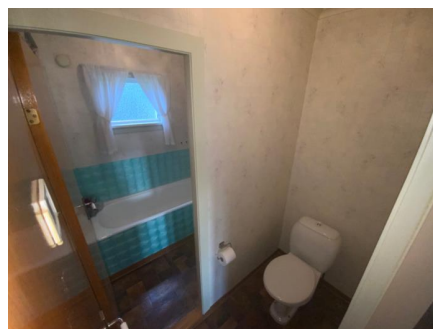
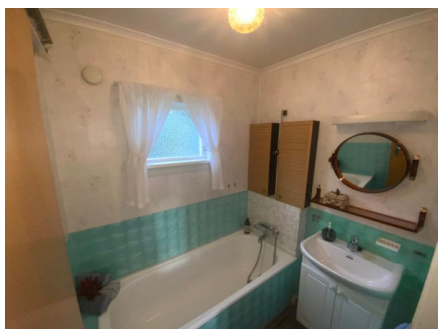
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet må totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt, ventilasjon og avløpsløsninger. Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader, lekkasjer og dårlig inneklima.

Kostnadsestimatet gjelder for oppgradering med samme, eller tilsvarende standard på overflater som ved befaring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



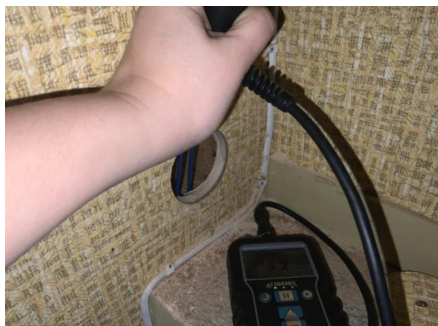
1. ETASJE > TOALETTRUM OG BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i delevegg i trapp. Det ble foretatt fuktmåling i bunnsvill og måleresultatet er 9%, som vil si tørt treverk.

Tilstandsrapport



Måleresultat: 9,2%

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

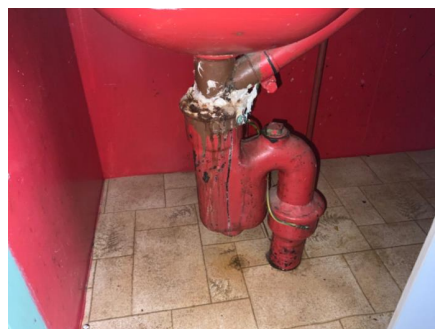
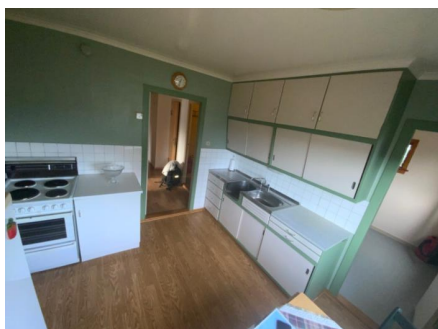
Kjøkkenet er fra byggeår med belegg på gulv, brystning av flis og tapet på vegg, samt strukket malerpapp i taket. Kjøkkeninnredningen er en plassbygd innredning fra byggeår, med glatte fronter og laminat benkeplate og rustfritt benkebeslag. Det er oppvaskkum av stål. Ikke integrerte hvitevarer, men utsparring for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er dryppmerker i bunnplata under oppvaskkummen.
- Fuktskadet kjøkkenfront under oppvaskkum.
- Drypp fra kjøkkenkran ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen er fra 1959 og har normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte større skader. Innredningen har eldre løsninger og funksjonalitet sammenlignet med dagens standard, og oppgradering eller utskifting må derfor påregnes.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkken, med ventil i veggen.

Vurdering av avvik:

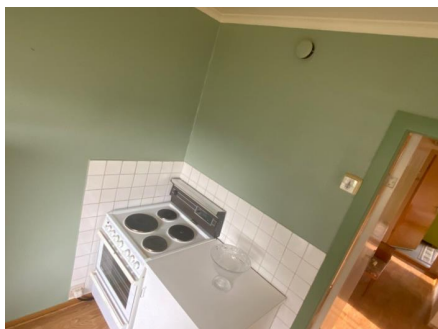
- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres avtrekk fra kjøkkenet med kjøkkenventilator for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Manglende eller defekt avtrekk medfører risiko for dårlig luftkvalitet, fuktskader og luktproblemer i boligen.

Kostnadsestimat gjelder å sette inn en enkel avtrekksvifte.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i 2. etasje har en enkel eldre innredning med skyllekum, belegg på gulvet, tapet på veggene og strukket malerpapp i taket.

Det er per dags dato ikke etablert kokesone, noe som medfører at kjøkkenet ikke har behov for avtrekk. Dersom rommet skal benyttes som kjøkken fremover, må det monteres avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har normal slitasje i forhold til alder, men mangler funksjoner som forventes av et moderne kjøkken.

Det ble registrert ufagmessig blinding av avløp inne i vasken, noe som kan føre til lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Kjøkkeninnredningen er fra 1959 og har normal alders- og bruksslitasje, uten registrerte større skader. Innredningen har eldre løsninger og funksjonalitet sammenlignet med dagens standard, og oppgradering eller utskifting må derfor påregnes dersom rommet fortsatt skal brukes som kjøkken. Det må også da etableres avtrekk fra rommet.
- Ufagmessig blinding av avløp bør utbedres av kvalifisert fagperson for å redusere risikoen for lekkasje og påfølgende fuktskader. Mangelfull utførelse øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert irr rør og kalkutslag på koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få rørinstallasjonen vurdert av rørlegger for å avdekke eventuelle skader eller behov for utskifting.

Eldre kobberrør og skjøter har usikker funksjon og økt risiko for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende følgeskader på bygningen. På grunn av alder må det påregnes utskifting av røropplegget i huset.



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

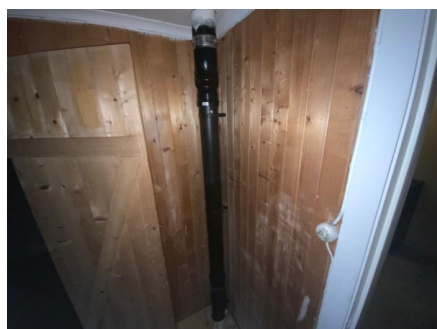
Innvendige avløpsrør er hovedsakelig av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør fra bad og toalettrom i 1. etasje ble delvis skiftet ut med PP-plastrør i 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger, blant annet dårlig blinding av rør i oppvaskbenk i 2. etasje.
- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er registrert fuktskjolder i én av takplatene i etasjen under badet, ved et avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at avløpsledningene utbedres av fagperson for å sikre forskriftsmessig utførelse. Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for lekkasjer, luktproblemer og fremtidige skader på bygningskonstruksjonen.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Støpejernsrør fra før 1990 må vurderes for utskifting, da alder medfører økt risiko for lekkasjer og påfølgende fuktskader.
- Fuktskjolder ved avløpsrør tyder på mulig lekkasje. Årsaken må undersøkes, og utbedres snarest for å unngå videre fuktskader og potensiell skade på konstruksjonen.



Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon gjennom veggventiler.

Tilstandsrapport

Ventilasjon av våtrom og kjøkken er beskrevet i egne poster.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av fabrikat Toshiba. Eksakt alder er ukjent, men modellen er fra omkring 2010-tallet.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak

- Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
- Det anbefales å gjennomføre service i henhold til produsentens anvisninger og etablere jevnlig vedlikeholdsrutine.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank fra 2018..

Årstall: 2018

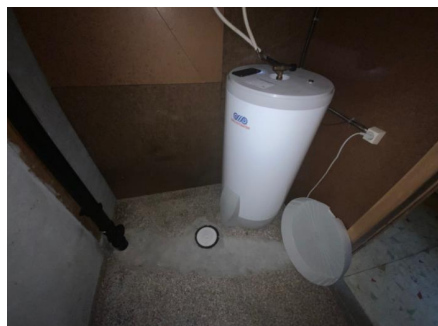
Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.



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 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

El.-anlegget er i fra byggeår og er med skrusikringer. Siste el-tilsyn ble utført av Linja AS i 2024.

Kommentar i el-tilsynsrapporten: "Vi anbefaler å skifte ut gamle skrusikringer på inntak og i sikringsskap."

Tilstandsrapport



Siste el-kontroll i 2024.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere montert i himling. Brannslukningsapparat fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparatene er fra 2019 og skal kontrolleres hvert 5. år.

Konsekvens/tiltak

- Brannslukningsapparatene må kontrolleres av kvalifisert personell for å sikre at de fungerer som de skal, i henhold til forskrift om brannforebygging. Manglende kontroll kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for person- og materielle skader ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1959.

Årstall: 1959

Kilde: Kontaktperson

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. Det er påvist punktvis utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling på grunnmur. Det er påvist skadelig høyt fuktnivå ved hulltaking i rom under terreng.
- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres ny drenering og utvendig fuktsikring, da dagens løsning er fra byggeår og har redusert funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre fuktskader, avflassing og forringelse av grunnmur, samt potensielt dårlig inneklima og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre eller fornye fuktsikringssystemet og kontrollere konstruksjonen for eventuelle følgeskader som følge av fuktpåvirkning.
- Det bør gjennomføres utbedring av drenering og fuktsikring for å hindre videre fuktinntrengning i konstruksjonen. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, sopp og råte i bygningsmassen.
- Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

Tilstandsrapport

- Dreneringen bør utbedres eller fornyes for å redusere fuktbelastningen mot kjellerkonstruksjonen. Konsekvensen av forhøyet fuktnivå er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet gjelder etablering av ny drenering og utvendig fuktsikring rundt boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betongstein fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for vedlikehold av grunnmuren utvendig, for eksempel maling. Sprekker i grunnmuren bør tettes for å hindre inntrenging av fukt, som kan føre til forverring av skadene og økt risiko for frostsprengning.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i slakt skrående terreng i et regulert boligområde.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer slik at terrenget heller bort fra bygningen for å lede overflatevann vekk fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vanninntrenging og fuktskader i grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Terrengjusteringen bør gjøres i forbindelse med eventuell ny drenering rundt boligen.

Det forutsetter at tiltak blir gjort samtidig som redrenering rundt boligen.

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 mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- 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.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- 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. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er påvist mangler ved håndslukkerutstyr i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Brannslukningsapparatene er fra 2019 og skal kontrolleres hvert 5. år.

Konsekvens/tiltak

- Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe, og kan være et avvik fra gjeldende krav.
- Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.
- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.

Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

- Rekkverkshøyden bør økes ved rehabilitering eller utskifting av trappen for å oppfylle dagens sikkerhetskrav og redusere risikoen for fall og personskader.
 - Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerhet og brukervennlighet.
- Konsekvensen av manglende håndløper er økt risiko for fall og personskader, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelse.
- Det bør vurderes tiltak for å bedre trappens funksjonalitet, for eksempel ved ombygging eller utskifting, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk.
 - Brannslukningsapparatene må kontrolleres av kvalifisert personell for å sikre at de fungerer som de skal, i henhold til forskrift om brannforebygging.
- Manglende kontroll kan medføre redusert brannsikkerhet og økt risiko for person- og materielle skader ved brann.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

217 m²/217 m²

Enebolig: 3 Hall m/trapp, 3 Gang, Vaskerom, 2 Bad, Verksted, 3 Bod, Kjellerstue, Garasje, Lagerrom, 2 Kjøkken, 3 Stuer, Trapperom, 3 Soverom, 3 Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 950 000

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 2 700 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 950 000

Konklusjon markedsverdi

1 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked.

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 omsetning (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

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 (årsprognose 2026)	Kr.	7 767
Eiendomsskatt (2026)	Kr.	3 120
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	11 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	500 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	500 000
----------------------------	------------	----------------

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 beliggenhet. 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.	2 700 000
--	------------	------------------

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

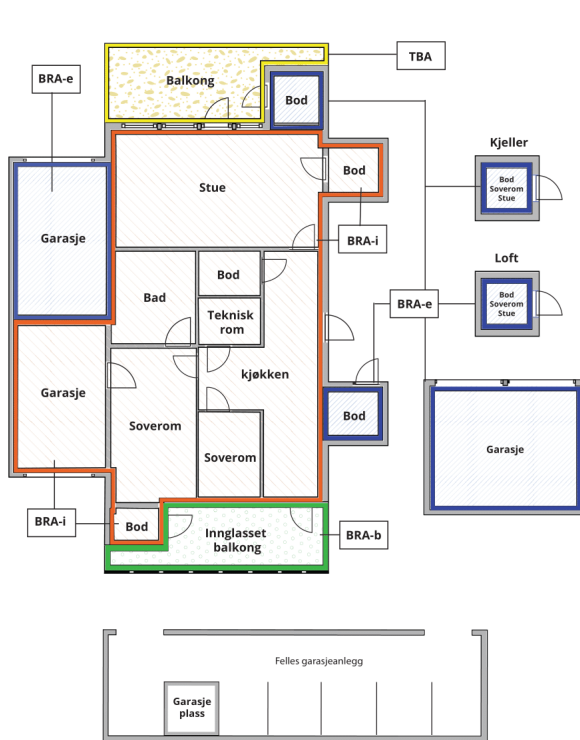
Hva er måleverdig areal?

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.



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 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)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	80			80			80
1. Etasje	88			88	14		88
2. Etasje	49			49		28	77
SUM	217				14	28	245
SUM BRA	217						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, gang, vaskekjeller, dusjrom, verksted, bod, bod 2, gang 2, kjellerstue, garasje, lagerrom		
1. Etasje	Hall m/trapp, gang, kjøkken, stue bak kjøkken, stue 2, trapperom, toalettrom og bad, soverom, soverom 2		
2. Etasje	Hall m/trapp, kjøkken, soverom, bod, kott, stue/soverom, kott 2, kott 3		

Kommentar

Garasje utgjør ca. 13m² av BRA-i i underetg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt eller kontrollert av takstmann.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Birte Folkestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	4	73		0	563.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solstrandvegen 14

Hjemmelshaver

Kvalsund Isak Ragnar

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1515 HERØY (MØRE OG ROMSDAL)	42	192		0	1816 m ²	eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Solstrandvegen 14

Hjemmelshaver

Kvalsund Isak Ragnar

Kommentar

Gjelder ubebygd areal vest for huset som er en del av hagen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig i etablert boligområde like ved sjøen og Nerlandsbrua på Nerlandsøya vest for Fosnavåg sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vannforsyning (Herøy Vasslag).

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligtomt med utsikt over fjord og fjell, opparbeidet med gruset innkjørsel til garasje i underetasjen av huset. Ellers er tomten opparbeidet med plen, hekk og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen består av to stk. gårds og bruksnummer.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	21.09.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger finnes ikke i kommunal pakke	Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

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. Funksjonssprøving 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."*