Tilstandsrapport

Enebolig

Kvievegen 8, 6064 HADDAL

ULSTEIN kommune

gnr. 16, bnr. 76

Markedsverdi

2 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 323 m² BRA-i: 281 m²



Befaringsdato: 24.04.2026 **Rapportdato:** 07.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11169-1968 **Eiendomsverdi ref nr:** CO1484

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

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

Takstmann Øyvind Tjervåg

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

møretakst

Rapportansvarlig

Øyvind Tjervåg
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@moretakst.no
934 80 761

NITO

MESTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Taktekking av betongtakstein. Takrenner, beslag, takstige, feieplattform og pipekledning av metall. Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall. Takkonstruksjon av takstoler, sperre og limtre med undertak av trefiberplater. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater, og liggende malt bordkledning med hjørnebord. Vinduer, verandadører og ytterdører av tre malte og lakka med tre lags og to lags glass. Utvendig malt tre belisting og metall beslag. Balkong, veranda og terrasser i bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malte. Grunnmur av betongstein utvendig murpusset. Fundamenter av betong.

INNVENDIG Gå til side

Tak lakka og ubehandla panel. Vegger strie, sponplater, malt tapet, finert panel, tapet og mur. Gulv vinylbelegg, teppe, sponplater, lamminatgulv, lakka parkett og betong. Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med sponplategulv. Kjellergulv av betong. Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en vedovn og en peis. Trapper og rekkverk av tre lakkerte og ubehandla med tette og åpne trappetrinn. Innerdører av tre lakka og finerte. Ei skyvedør og enkelte innerdører har glassfelt. Garderobeskap og plassbygde skap malte. Skyvedørsgarderobe med skapfronter av tre lakka og speil.

VÅTROM Gå til side

Bad loft. Tak lakka panel. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Speil, vegghengt vask, wc og dusjnisje. Vaskerom hovedetasje. Tak malte takplater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Skyllekar og røropplegg for vaskemaskin. Bad hovedetasje. Tak malte plater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg med oppkant. Malt baderomsinnredning, wc og badekar. Bad kjeller. Våtrommet er under bygging. Vaskerom kjeller. Våtrommet er under bygging.

KJØKKEN Gå til side

Profilerte lakka skapfronter. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater vinyltapet. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Wc. Malte takplater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Vegghengt vask, speil og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør av kobber med plastkappe og avløpsrør av plast. Varmtvannstank. Mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelt gulv.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Skrående og flat terrassert tomtegrunn. Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Innvendige trapper har ikke håndlist på vegger, og åpninger i rekkverk og mellom trappetrinnene er større en dagens krav. Rekkverkshøyder balkong og veranda er under dagens krav, og åpningene i rekkverkene er større enn dagens krav. Utvendige trapper og forstøtningsmurer er ikke sikret med rekkverk. Det er ikke utført radonsikring av grunnen og radonmålinger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	323 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	281 m²
Totalpris	2 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 400 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

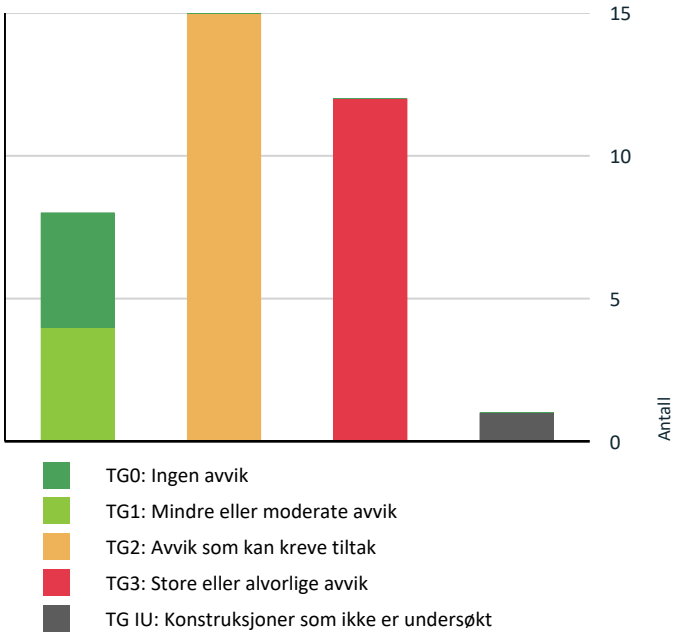
Kjeller er kun delvis avdelt med vegger i henhold til byggemeldte plantegninger.

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

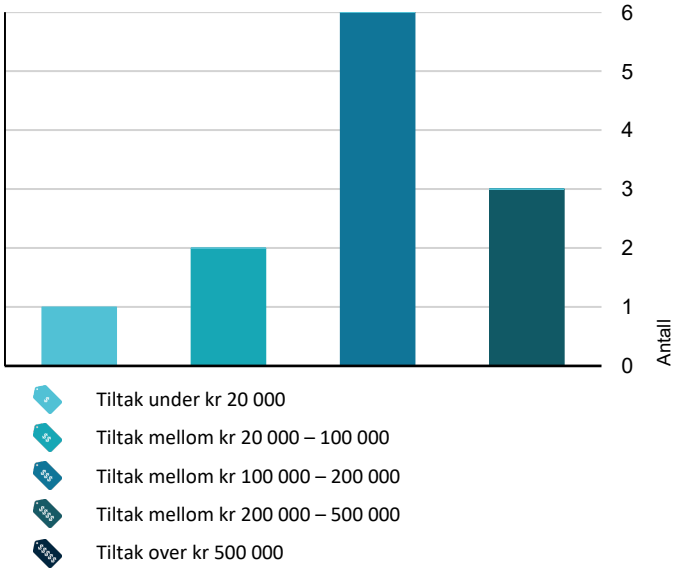
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvindu	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Loft > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
!	**Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side
!	**Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
⚠	Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.	
⚠	Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
⚠	Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
⚠	Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	
⚠	Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er enkelte knekte taksten.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendige beslag har utettheter.

Det er påvist lekkasjer og utettheter i taktekkingen og undertak i gradrenner i ark frontfasade. Lekkasjene har pågått over tid.

Det er registert at taktekkingen har enkelte knekte takstein og en del mosevekst og groe.

Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Knekte takstein må skiftes.

Utettheter i taktekking og undertak må utbedres så snart som mulig. Uten tiltak så vil ytterligere skader på underliggende konstruksjoner oppstå.

Knekte og sprukne takstein må utskiftes, uten tiltak så vil det oppstå videre fuktskader på underliggende treverk og undertaket.

Taktekkingen anbefales rengjort for mose og groe, da den holder på fuktighet og vil som følge av dette bidra til økt slitasje på taktekkingen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Med bakgrunn i taktekkingens takfall, så var det for byggeåret krav om montering av snøfangere på taktekkingen mot beferdet områder.

Det er observert at enkelte av takutstikkene har fukt og råteskader ved takrenner. Et taknedløp er avsluttet over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Manglende snøfangere kan medføre snøras fra taktekkingen. Med påfølgende risiko for skade på person, bygningsdeler eller tingskade.

Det må påregnes tiltak med takutstikk med fukt og råteskader i takutstikkene. Takutstikkene anbefales fuktsikret med beslag.

Taknedløp avsluttet over terreng bør ledes til rør og bort fra bygningen, for å unngå unødig fuktbelasting av grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport









TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med asfaltplater og liggende malt bordkledning og hjørnebord.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Deler av veranda er avsluttet mot bordkledningen uten bruk av beslag. Dette vil kunne medføre fuktskader i bordkledningen skjult av veranda.

Deler av bordkledningen har ikke lufting inn bak bordkledningen i overgang grunnmur, dette kan være til hinder for uttørking av bordkledningen.

Det ble ikke registert montert musesperre bak bordkledningen i overgang grunnmuren på stikkprøve kontrollerte plasser.

Konsekvens/tiltak

• Musesperre må etableres.

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Det anbefales og montere beslag i overgang veranda og bordkledning der dette mangler, for å unngå fuktskader i bordkledning skjult av veranda.

Det bør etableres lufting inn bak bordkledningen der dette mangler, dette for å ivareta ventileringen av bordkledningen og forebygge fuktskader.

Det anbefales og montere musebørster inn bak bordkledningen i overgang grunnmur. Uten tiltak så kan skadedyr kunne komme inni bygningen.

Tilstandsrapport






TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av takstoler, sperre og limtre med undertak av trefiberplater. Takkonstruksjonen har raftekott med gulv montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Undertaket har store fuktskader i forbindelse med lekkasje fra taktekkingen, som har medført spredte fuktskjolder på gulv og isolasjonen.

Skråtakene er isolert uten luftespalte mellom isolasjonen og undertak, og undertaket har plateskjøter som er utette. Dette har medført kondensering på isolasjon og undertaket.

Store deler av takkonstruksjonen er underkledd uten kontroll muligheter for eventuelle skjulte skader og kondens problematikk.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.

Fuktskadet undertak må påregnes utskiftet i sin helhet, og innvendige følgeskader etter lekkasjene må utbedres.

Det må etableres luftespalte mellom isolasjon og undertak for å hindre videre kondenseringsproblematikk og nye fuktskader.

Åpne plateskjøter må tettes for å unngå kaldtrekk i isolasjonen, som kan forsterke kondensproblemer og redusere isolasjonseffekten.

Risikoen ved underkledde takkonstruksjoner er at det kan forekomme skjulte skader og kondensproblematikk som ikke oppdages før innertakene fjernes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport









TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre malte med tre lags og to lags glass. Utvendig malt tre belisting og metall beslag.

Vurdering av avvik:

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

Det er utettheter mellom vinduskarmene og grunnmuren, og åpninger mellom vinduer i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

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

Vinduer står foran en del vedlikehold og justering, vinduer med fukt og råteskader må utskiftes. Uten tiltak vil fuktskadene forverre seg.

Det bør utføres utbedring av utettheter mellom vinduskarmer og grunnmur, og mellom vinduer i grunnmur. Uten tiltak så vil fuktinntrekk ved vinduer til kjeller kunne oppstå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






TG 3 Takvindu

Beskrivelse

Takvindu av tre med to lags glass og utvendig kledning av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Takvinduet har fuktskader i treverket, glasset er punktert og vinduet lot seg ikke åpne. Det er fuktskjolder på innvendig overflater under takvinduet.

Konsekvens/tiltak

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

Med bakgrunn i alder og påpekte avvik med takvinduet, bør takvinduet utskiftes for å forebygge ytterligere lekkasjer, fuktskader og funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport









TG 2 Dører

Beskrivelse

Verandadører av tre i malt utførelse med tre lags glass. Ytterdører av tre lakka og malte med to lags glass. Utvendig malt tre belisting og metall beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Enkelt dører er noe slitte, og henger ved åpning og lukking. Låssystemet på verandadør loft fungerer ikke slik det skal.

Det er ikke montert beslag under dørterskler på alle dørene, og beslag under ytterdør hovedinngang er delvis løst.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av slitte dør for å hindre videre forringelse og slitasje.

Dører som er vanskelige å åpne eller lukke bør justeres eller repareres for å sikre funksjon og brukervennlighet.

Låssystemet på verandadør på loft bør utbedres for å ivareta sikkerhet og funksjon.

Beslag under dørterskler må monteres eller festes der det mangler eller er løst, dette for å hindre vanninntrenging ved dørterskler.

Tilstandsrapport






TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong, veranda og terrasser bjelkelag konstruksjon med spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av tre malte.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bjelkelaget til veranda har på undersiden rik vekst av groe.

Deler av veranda har en del skjevheter som følge av svikt i grunnen under betongsøylene.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Groe på undersiden av bjelkelaget bør fjernes for å videre utvikling og forebygge fuktskader.

Skjevheter i veranda bør opprettes, og fundamenteringen til bæresøylene bør forsterkes slik at skjevhetene ikke utvikler seg videre.

Tilstandsrapport






INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Tak lakka og ubehandla panel. Vegger strie, sponplater, malt tapet, finert panel, tapet og mur. Gulv vinylbelegg, teppe, sponplater, lamminatgulv, lakka parkett og betong.

Vurdering av avvik:

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

Noe bruksslitasje og mindre skader på overflater på enkelte rom. Fuktskjolder på overflater ved takvinduet.

Konsekvens/tiltak

• Overflater må utbedres eller skiftes.

Videre normalt vedlikehold og fornying av overflater på enkelte rom er påregnelig vedlikehold med bakgrunn i alder på overflater.




TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i bjelkelag konstruksjon med sponplategulv. Kjellergulv av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er utført stikkprøvekontroll av to rom per etasje for måling av skjevheter. Loft: I gang og soverom mot øst ble det målt 15–18 mm avvik mellom vegger, og 10–13 mm over 2 m målelengde. Hovedetasje (stue/kjøkken): 13–18 mm mellom vegger, og 8–14 mm over 2 m.
Kjeller trapperom og uinnredet rom: 10–28 mm mellom vegger, og 10–20 mm over 2 m. Det er registrert noe knirk i loftgulvene.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tiltak mot knirk i gulvene bør vurderes ved fornying av gulvoverflatene, for å unngå videre ulemper med støy og redusert komfort.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med feieluke murpusset malt. Pipe er tilknyttet en vedovn og en peis.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

• Pipevanger er ikke synlige.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Elementpipe er godkjent innkledd på to sider i pipeløpet sin lengde. Pipe på loftet er innkledd.

Plate foran peisåpningen er for liten, det bør derfor monteres ei brannsikker plate på gulvet foran peisen.

Konsekvens/tiltak

• Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipevanger må gjøres synlige på to sider på loftet, for å sikre at eventuelle skader eller sprekker kan oppdages og utbedres i tide.

Det bør monteres ildfast plate av tilstrekkelig størrelse på gulvet foran peisen for å redusere risikoen for brann ved glør eller aske som faller ut.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for brann, samt at eventuelle skader på pipevanger ikke oppdages.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Store deler av kjeller har synlig grunnmur mot terreng noe som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registert noe mindre saltutslag på grunnmur ved gulv mot terreng, dette indikerer noe fuktvandring i grunnmuren inn utenfra og fuktopptrekk fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

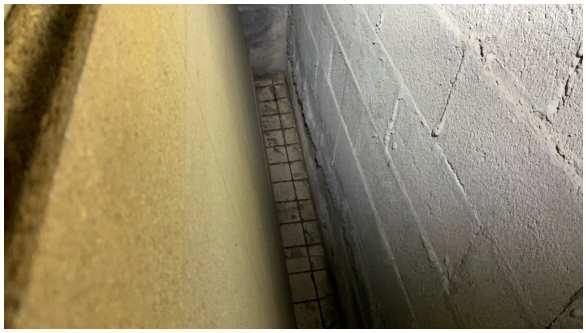
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport

Ved eventuell innredning av kjeller bør det iverksettes tiltak for å redusere fuktvandring i grunnmuren, for eksempel ved å spyle gjennom drensrørene, og vurdere tiltak med å forbedre drenering og fuktsikring.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrekk, noe som også vil kunne påvirke inneklimaet negativt.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper og rekkverk av tre lakkerte og ubehandla med tette og åpne trappetrinn.









TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører av tre lakka og finerte. Ei skyvedør og enkelte innerdører har glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte innerdører henger ved åpning og lukking. Låskassene på innerdørene er slitte, og enkelte av innerdørene har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

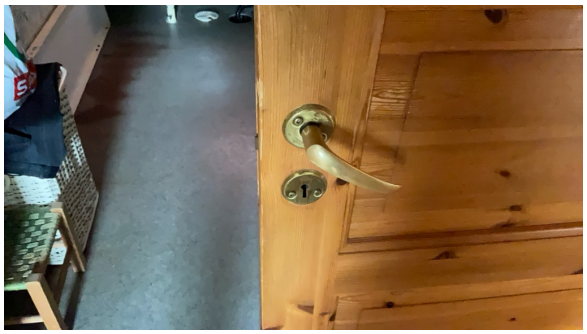
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport

Det bør foretas justering og eventuelt utskifting av hengsler og låskasser på de aktuelle dørene for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for skade på dørblad og karm over tid.





TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap og plassbygde skap malte. Skyvedørsgarderobe av tre lakka og med speil.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak lakka panel. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Speil, vegghengt vask, wc og dusjnisje.

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.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






LOFT > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra gang mot våtsone for dusjen uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger og gulv overflater i dusjsone har en del soppvekst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Soppvekst på vegg og gulvoverflater i dusjen bør fjernes, og årsaken til fuktproblemet må utbedres for å hindre videre vekst.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til dårlig inneklima og videre soppvekst på overflater.




HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte takplater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Skyllekar og røropplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Våtrommet har ikke vanntett utførelse eller sluk montert. I overgang vegg og gulv er det utett da det er brukt gulvlister. Vegg ved skyllekar er ikke vanntett.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





HOVEDETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke mulig da røropplegget ligger mot ytterveggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tak malte plater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg med oppkant. Malt baderomsinnredning, wc og badekar..

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.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport






HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra soverommet mot våtsone for badekar uten å avdekke unormale forhold eller forhøyede fuktverdier i hulltakingen.




KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:

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

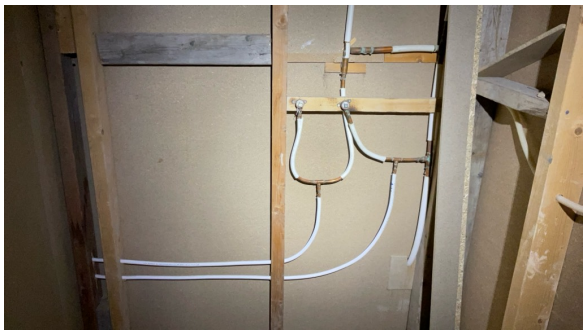
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet har åpen konstruksjon og ikke er tatt i bruk.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er under bygging og uten tettesjikt, og tilstandsgrad med bakgrunn i dette.

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.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000









KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da våtrommet har åpen konstruksjon og ikke er tatt i bruk.





KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Profilerte lakka skapfronter. Benkeplater av laminat med vask. Det er på vegger over benkeplater vinyltapet. Kjøkkeninnredningen har utsparing for komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

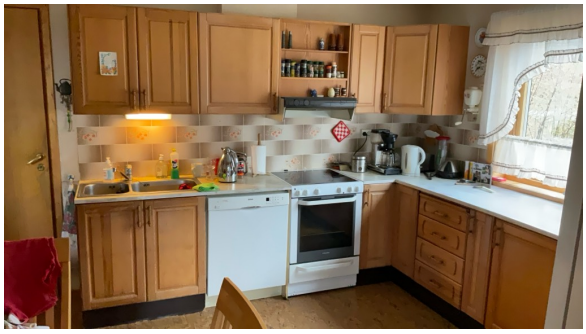
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje og avskalling av lakk på skapfrontene.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.





HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Avtrekksvifte er defekt.

Konsekvens/tiltak

• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Avtrekksviften bør utskiftes for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og unngå matos, noe som kan føre til redusert inneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



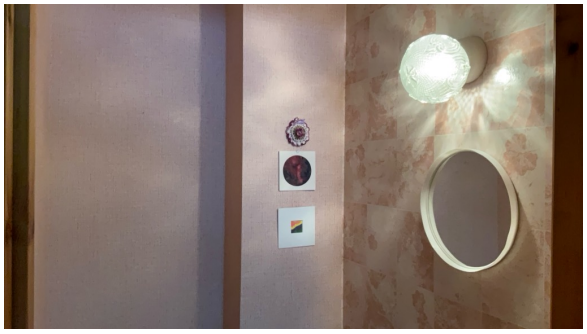
SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte takplater. Vegger vinyltapet og gulv vinylbelegg. Vegghengt vask, speil og wc.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.

Vannrørene har en del korrosjon på skjøter og rør koblingspunktene, dette øker faren for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Røropplegg med korrosjon bør kontrolleres av rørlegger, utskiftinger er påregnelige. Uten tiltak så kan lekkasjer og vannskader kunne oppstå.

Tilstandsrapport







TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Lufting av avløpet er avsluttet med ventil på kryploftet. Ventil åpner seg og slipper inn luft ved vakuum i avløpsrørene.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Lufting av avløpet bør føres over yttertak til takhatt med avløpsrørtilkobling for å sikre tilstrekkelig lufting av avløpsanlegget.

Mangelfull lufting kan føre til dårlig avrenning i rørene, at sluk tømmes for vann og innvendig kloakklukt i perioder.





TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør vurderes forbedret for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilering kan føre til dårlig inneklima, og økt risiko for kondensproblemtikk og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken står på rom uten tettesjikt, ved lekkasje så vil vann kunne renne utover gulvene i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å redusere risikoen for vannsøl til tilstøtende rom.

Eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselig svikt og lekkasjer, noe som kan medføre vannskader på omkringliggende konstruksjoner og rom.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-opplegg med automatsikringer. Belysning takpunkt for lamper. Varmekabler i enkelt gulv.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1984

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Tilstandsrapport

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Med bakgrunn i alder på el installasjonen og sviskader i vinylbelegg på bad hovedetasje, så anbefales de og få utført en el kontroll. Dette for å få kartlagt el anleggets tilstand og eventuelle behov for vedlikehold og oppgraderinger.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Utførelsen av drenering og fuktsikring av grunnmur er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er registert noe saltutslag på grunnmur i kjeller ved gulv mot terreng, dette indikerer redusert funksjon på dreneringen og fuktsikringen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres kamerainspeksjon og spyling av drensrør for å avdekke og få kunnskap på tilstanden på drenering.

Redusert funksjon på drenering og fuktsikring gir økt risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.









TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av betongstein utvendig murpusset. Fundamenter av betong.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrående og flat terrassert tomtegrunn.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent utførelse på bunnledninger og utvendige vann og avløpsrør.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder er økt risiko for skader eller lekkasjer, noe som kan medføre behov for tiltak og reparasjoner.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Innvendige trapper mangler håndlist på vegger, og åpninger i rekkverkene og trappetrinnene overstiger dagens krav.

Rekkverkshøyden på balkong og veranda er under dagens krav, og åpningene i rekkverkene er større enn dagens krav.

Utvendige trapper og forstøtningsmurer er ikke sikret med rekkverk i henhold til gjeldende krav til sikkerhet.

Boligen er oppført uten radonsikring da dette ikke var krav om dette for byggeår, og det er ikke utført radonmålinger.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
• Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Vurder sikring mot ras på eiendommen.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Rekkverk og håndløpere bør ettermonteres for å tilfredsstille dagens krav, slik at risiko for fall og personskade reduseres.

Åpninger i rekkverk og mellom trinn må reduseres for å hindre gjennomfall, spesielt for barn.

Manglende sikring på forstøtningsmurer bør utbedres for å forebygge fall og personskader.

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Moderat til lav aktsomhet.

Det anbefales å innhente nærmere info om skredfare fra kommunen for å avklare risiko og om det er behov for sikringstiltak.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/bod

Byggeår
1995

Kommentar
Ambita

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Taktekking av stålplater med plastbelegg med takrenner av metall. Takkonstruksjon av plassbygde takstoler og sperrer med undertak av trefiberplater. Yttervegger i bindingsverk konstruksjon med liggende malt bordkledning. Grunnmur av mur murpusset. Fundamenter og gulv av betong. Vindu av tre i malt med enkelt glass. Finert malt ytterdør. Leddport av plastbelagt stål med portåpner. El-opplegg.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

281 m²/281 m²

Enebolig: 5 Soverom, 3 Gang, 3 Bad, 2 Bod, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Vaskerom, Toalettrom, Trapperom, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 42 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 400 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 800 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et stort sett normalt velfungerende boligmarked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området som vist nedenfor. Eiendommens antatte markedsverdi er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Garsholråsa 2 ,6065 ULSTEINVIK 203 m²	1989	5 sov	03-07-2023	2 990 000	**3 300 000**		3 300 000	**16 256**
2	Einehaugen 40 ,6064 HADDAL 212 m²	1974	4 sov	27-07-2021	3 200 000	**3 350 000**		3 350 000	**15 802**
3	Einehaugen 16 ,6064 HADDAL 166 m²	1982	3 sov	12-05-2025	2 990 000	**2 850 000**		2 850 000	**15 241**
4	Ringstaddalen 280 ,6064 HADDAL 171 m²	1979	4 sov	06-06-2024	2 500 000	**2 400 000**		2 400 000	**14 035**
5	Kvievegen 12 ,6064 HADDAL 259 m²	1996	5 sov	13-10-2025	3 950 000	**3 810 000**		3 810 000	**13 905**
6	Spelhaugen 1 ,6064 HADDAL 192 m²	1977	7 sov	04-04-2022	2 590 000	**2 550 000**		2 550 000	**13 281**
7	Spelhaugen 4 ,6064 HADDAL 265 m²	1977	5 sov	14-11-2022	2 990 000	**3 200 000**		3 200 000	**12 075**
8	Garnesvegen 129 ,6064 HADDAL 224 m²	1966	7 sov	29-10-2025	2 150 000	**2 000 000**		2 000 000	**8 929**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		7 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 250 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**400 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 650 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 400 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

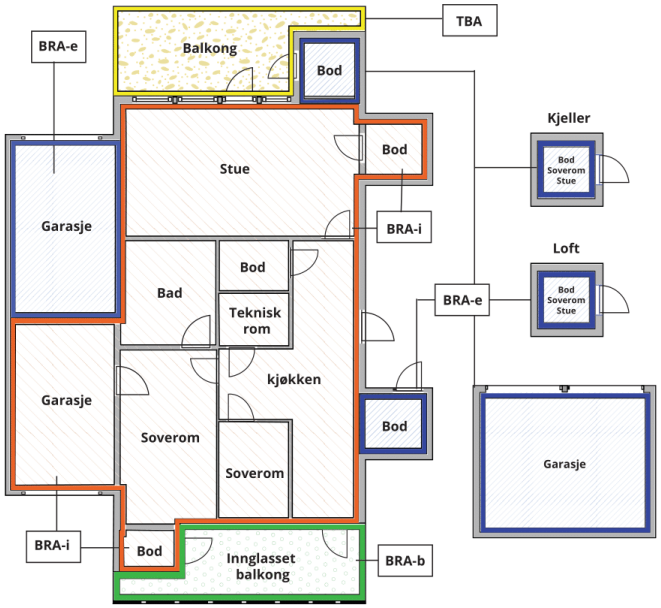
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft	44			44	4	15	59
Hovedetasje	122			122	30		122
Kjeller	115			115	12		115
SUM	**281**				**46**	**15**	**296**
SUM BRA	**281**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, gang, bad, bod		
Hovedetasje	Kjøkken, stue, stue 2, vaskerom, gang, bad, gang 2, soverom, soverom 2, toalettrom		
Kjeller	Trapperom, matbod, uinnredet kjellerrom, bad, vaskerom, uinnredet kjellerrom 2		

Kommentar

Areal for bad og bod loft har ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Kjeller er kun delvis avdelt med vegger i henhold til byggemeldte plantegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Garasje, bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Øyvind Tjervåg	Takstingeniør
	Helge Berstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1516 ULSTEIN	16	76		0	755.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvievegen 8 6064 Haddal

Hjemmelshaver

Skotheim Elisabeth Berstad, Berstad Helge,
Berstad Leiv Jakob, Værnes Maria Oline Berstad,
Berstad Solgunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Kvievegen på Haddal. Fra eiendommen er det gangavstand til barneskole, barnehage og idrettsanlegg. Til Ulsteinvik sentrum, ungdomsskole og videregående skole er det ca. 10 minutter med bil.

Adkomstvei

Kommunal adkomstvei.

Tilknytning vann

Tilknyttet kommunalt vannverk.

Tilknytning avløp

Tilknyttet kommunalt avløpsnett.

Regulering

Reguleringsplan Solsida II med planidentifikasjon: 19790002. Reguleringsformål frittliggende småhusbebyggelse. Ref. Kommunekart.

Om tomten

Skrående og flat terrassert sørvendt tomt. Tomtearealet er opparbeidet med betong platter, trapper og forstøtningsmurer, tre-terrasse, belegningsstein, skiferheller, frukttrær, plen og beplanting. Tomten innkjørsel og parkeringsarealer med toppdekke av grus. Tomten har god utsikt og normalt gode solforhold.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnbokutskrift.

Kommuneplan

Gjeldene kommuneplan arealdel for Ulstein kommune for 2019 - 2031 med planidentifikasjon: 2017. Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Eiendommen ligger i område med og ras og skredfare. Ref. Kommunekart.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Føresegner reguleringsplan			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport feier			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomskart			Gjennomgått		Nei
Føresegner kommuneplan			Gjennomgått		Nei
Grunnkart			Gjennomgått		Nei
Kommuneplankart			Gjennomgått		Nei
Tussa Nett AS tilsynsrapport			Gjennomgått		Nei
Matrikkelrapport			Gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplankart			Gjennomgått		Nei
Ambita grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tilknytting veg, vann og avløp			Gjennomgått		Nei
Kommunekart			Gjennomgått		Nei
Sunnmørskart			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	Tilstandsrapporten ferdigstilt og oversendt til eier/rekvirent per e□post for gjennomlesning og eventuelle kommentarer før rapporten tas i bruk.
2	07.05.2026	Korrigert info om rømningsvei fra loftet og type grunnmur.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi