

Rapportutkast

Tilstandsrapport

📍 Røvikhagen 65, 6456 SKÅLA

📖 MOLDE kommune

gnr. 14, bnr. 39

Markedsverdi

8 950 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 202 m², Anneks 24 m², Naust 112 m², Garasje 15 m²



Befaringsdato: 23.05.2023

Rapportdato: 16.06.2023

Oppdragsnr.: 18174-1590

Autorisert foretak: Selmax AS

Sertifisert Takstingeniør: Endre Eikrem



Norsk Naturskadepool
Norwegian Natural Perils Pool

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Selmax AS

Selmax AS ble etablert i 2011 som AS, men drevet takserings bedrift som enkeltmannsforetak siden 2001. Daglig leder har over 40 års erfaring fra byggebransjen og utstrakt kompetanse innenfor en rekke fagfelt. Eikrem har

Mesterbrev som tømrer, er medlem av MNTFog NITO, TEGoVA og har våtroms sertifikat fra FFV i alle klasser. Noe av det vi jobber mest med er oppdrag innen tilstandsrapporter, verditakst, reklamasjon saker og skade taksering, men vi tar alle typer takserings oppdrag på forespørsel. Hos oss kan du være trygg på at du får en grundig gjennomgang av ditt objekt, og vi har meget gode tilbakemeldinger/referanser fra våre tidligere kunder. Vi tilbyr alt fra drone inspeksjon til hulrom inspeksjon med kamera, i tillegg til fukt målinger og tilliggende vurderinger. Vi tilbyr også vedlikeholds vurderinger av sameie og borettslag for fremtidig kostnadskontroll av nødvendig og påregnelig vedlikehold.



Rapportansvarlig

Endre Eikrem
Uavhengig Takstingeniør
endre@selmax.no
469 62 353



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løse gjenstander 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Eiet fritidsbolig med tilbygget garasje, frittliggende anneks, garasje og naust.

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t forskjellige referansenivå fra bygningsloven av 1949 til plan og bygningsloven av 2010 med påfølgende teknisk forskrift og dennes veiledninger. Generelt fremstår fritidsboligen med høy standard, god planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning.

Dokumentasjon på våtromsarbeider foreligger ikke pr. dato og bør fremskaffes, det samme gjelder samsvarserklæring for el. anlegg.

Vedtak fra Molde kommune om riving av naust og portal vil måtte påregnes utført og en del kostnader i den forbindelse vil måtte påregnes.

Anneks er i såpass dårlig forfatning at må påregnes vesentlige utbedringer og vedlikehold.

Kommunale dokumenter som omhandler vedtak/pålegg på eiendommen bør kontrolleres.

Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrapporten og eiers egenerklæring.

Eldre bygningsmasse vil ha behov for jevnlig vedlikehold og ut ifra det må en påregne noe vedlikehold og fremtidig oppgradering. Noen bygningsdeler vil kunne ha en kortere leve tids intervall enn forventet om ikke bygningsmassen jevnlig er vedlikeholdt og oppgradert.

En brukt bygningsmasse vil klart ha oftere svakheter/mangler enn en ny bolig og ha tekniske løsninger som en idag ikke vil være tilfredsstillende. Dette forholdet vil selvfølgelig øke med alderen på bygningsmassen og vil også være avhengig av intervall for vedlikehold.

Normal bruks slitasje på overflater vil ikke være kommentert i rapporten med unntak av om dette er en følge av registrert skade eller vesentlig mangel.

Kjøper vil ha en undersøkelses plikt som betyr at han på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både selger av eiendommen, interessenter og eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen.

Fritidsbolig - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av torvteking med tilhørende sviller og beslag av kobber. Tak overflater er besikttet fra bakkenivå. Innfelte takrenner og nedløpsrør av kobber med tilhørende beslag. Fritidsboligen er oppført med grunnmur/yttervegger av iso blokk med naturstein bekledning utvendig, fundamentert stort sett direkte på fjell grunn/støpte stripe fundament som bærende bygningsdel for hovedkonstruksjon av tradisjonell, isolert stavlaft, på innside kledd med stavlaft/panel.

Tak konstruksjon er oppført av luftet, plassbygget sperre konstruksjon på åser av rundtømmer med papp/vindsperre, påforet luftesjikt, undertak, papp og knotteplast for takteking. Vinduer med 2 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Behandlet ytterdør til hovedinngang, bi inngang og balkongdør i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Stor leddport montert i garasje med automatisk portåpner og behandlet overflater. Utkraget veranda i loftetasje av bjelker, dekke av lerk og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av tre søyler og støpte punkt fundament. Terrasse mot syd og vest i 1. etasje av bjelker og dekke av plank/lerk montert på bærende konstruksjon av støpte punkt fundament og avrettet grunn. Platt/trinn til hovedinngang av lerk. Frittstående boblebad plassert på overbygget terrasse mot syd med utgang fra bad i 1. etasje. Funksjon er ikke vurdert. Portal ved innkjøring til eiendommen utført med støpt punkt fundament ned på grunnfjell, søyler av tømmer og takkonstruksjon av rundtømmer med undertak og torvteking. Plassbygget dobbel port med panel innside og elektrisk portåpner med fjernstyring via app på telefon. Eiendommen har naturlig basseng mot syd, som ifølge eier har delvis dybde på 180/200 cm med pumpehus og sirkulasjons pumpe fra sjø etablert. Steinsatt "bro" over naturbasseng mellom fritidsbolig og sjø.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har gulv av polert granitt flis med varmekabler og pløyde gulvbord av lerk, malt murpuss, panel og polert granitt flis på vegger og panel i tak med synlige bjelker og tilhørende listverk. Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette er heller ikke ett krav for fritidsbolig på tidspunktet for oppføring. Element pipe med antatt innvendig rør i lettklinker og med sotluge plassert stue. Pipen er beslått med naturstein over tak og pusset overflater innvendig. Plassmurte peiser med lukket innsats, granitt detaljer og pusset/malt kappe/brannmur montert i stue og spisestue. Boligen har innvendig rettløps trapp med behandlet vanger, trinn og tilhørende håndrekk.

Boligen har innvendige behandlet heltre dører med tilhørende listverk. Garderobeskap montert i soverom. Garasje i tilknytning til boligen med polert granitt på gulv, malt murpuss på vegger og panel i tak med synlige tømmer åser av rundstokker. Stor leddport montert med automatisk portåpner og dør med direkte adkomst til boligen etablert.

VÅTROM

Bad i loftetasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Bad har panel/tømmer på vegger og panel i tak. Polert granitt flis på gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard. Bad har plastsluk og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter. Bad har toalett, servant og "Bjørn stamp" med dusj montert. Bad har ingen ventilasjon etablert. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger slik til at hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

Vaskerom i 1. etasje

Vaskerom har panel/malt murpuss på vegger og panel i tak. Vaskerom har polert granitt flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.

Vaskerom har plast sluk og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter. Vaskerom har plassbygget arbeidsbenk med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer. Varmtvannstank åpen fordeler kolbe for rør i rør og stoppekran montert. Sikringskap og enhet for sentralstøvsuger montert. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegger og panel/tømmer vegger.

Bad i 1. etasje

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Polert granitt flis, malt murpuss og panel på vegger og panel innvendig i tak med tilhørende listverk. Bad innredning med malte, glatte fronter, heldekkende servantplate, overskap og speil. Nedfelt servant, toalett, badekar og stor dusjhjørne/nisje med glass vegg/dør montert med tilhørende armaturer. Naturlig ventilering via ventil i tak/vegg. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger slik til at hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

KJØKKEN

Kjøkken har polert granitt med varmekabler på gulv, panel på vegger med granitt mellom benkeskap og panel i tak med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med heltre profilerte fronter, granitt benkeplate med underlimt benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin, integrert plate topp og komfyr, samt gasstopp montert med tilkobling i gjennom yttervegg til frittstående gassflaske.

SPECIALROM

Toalett rom har polert granitt på gulv, panel på vegger og panel i tak. Toalett og servant montert med tilhørende armatur. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg uten tiluft. Kjølerrum etablert ved kjøkken med polert granitt på gulv, panel på vegger og panel i tak. Oppbygging er ukjent og dokumentasjon på at rommet er utført i.h.h.t. pr aksepterte løsninger bør innhentes om mulig. Badstue etablert med polert granitt flis på gulv, panekl på vegger og panel i tak. Plassbygget benker og naturlig ventilasjon. Glassdør montert. Kjøleaggregat montert. Ukjent når siste service ble foretatt, men fungerer fint ifølge eier. Badstue oven montert.

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med åpen fordeler kolbe montert i vaskerom. Boligen har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra bygge år. Ledningsnett i grunn under bolig av tilsvarende utførelse ut i fra bygningens referansenivå. Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak og noe spalte ventiler i vindu. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med tilhørende armaturer montert i boligens vaskerom. Leiligheten har 300 liters varmtvannstank montert i vaskerom. Sentralstøvsuger montert med enhet plassert i vaskerom. Utstyr er ikke funksjons testet. Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter montert. Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke vurdert utover det visuelle og for de bygningsdeler som det var mulig å kontrollere ved tilfeldige stikkprøver ved befaring. Utover det vurderes brannkonseptet til å være utført i.h.h.t gjeldende forskriftskrav og pre aksepterte løsninger ved oppføringstidspunktet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av fjell og stedlige masser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt. Naturlig drenering rundt bygningen av stedlige steinsatte masser så langt dette var mulig å kontrollere. Grunnmur av Iso-blokk med natursteins forblending med veggtykkelse opp mot 50/65 cm på bærende bygningsdel av støpte stripe fundamenter under grunnmur. Grunnmur er pusset/behandlet utvendig og innvendig på foret med diffusjons åpent sjikt, bindingsverk, isolasjon og panel ut i fra bygningens referanse nivå. Terrennmur av naturstein (tørr mur) mot syd ved/under terrasse. Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og gruset vei og parkering. Del av tomt mot syd og øst er natur tomt med svaberg og flott strandlinje, samt tilkomst via opparbeidet vei ned til naust del. Utvendig avløpsrør fra fritidsbolig av plast, vannledning av plast (PEL) fra grunnborret brønn og privat septiktank med overløp etablert. Ny pumpe skiftet i 2022 ifølge eier. Nedgravet septiktank i glassfiber antatt 3-4 m3 med overløp. Som en kan se av kart står portal inn på nabo eiendom og som er noe av grunnlaget for rivings vedtak av portalen.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	353 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	202 m ²
Totalpris	8 950 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. Etasje	42	42	0
1. Etasje	160	107	53
Sum	202	149	53
Anneks			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	24	20	4
Sum	24	20	4
Naust			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Underetasje	63	0	63
1. Etasje	49	49	0
Sum	112	49	63
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	15	0	15
Sum	15	0	15

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 12 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Anneks

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Naust

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

Naustet har ett rivningsvedtak fra Molde kommune og verdien av naustet vil derfor være begrenset til byggets materialer og tomt. Slik situasjonen er idag må naust påregnes revet.

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Utkast

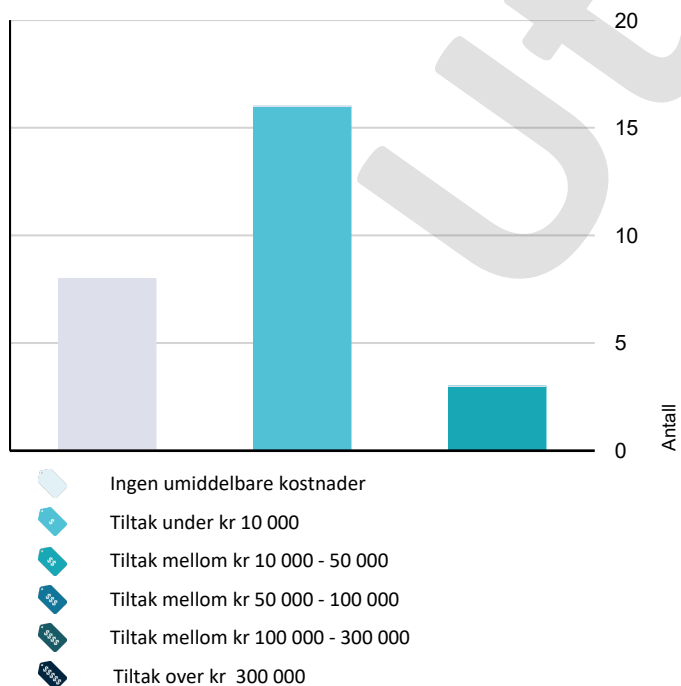
Sammendrag av boligens tilstand

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

I rapporten nevnes det ikke små sår og rifter i overflatene da generell bruksslitasje må påregnes. Større avvik vil forøvrig være nevnt under de respektive poster. Eventuelle avvik i forhold til plan og bygningsloven, godkjente tegninger, bruksendringer, mulig skjult svikt i konstruksjoner og opplysninger vedrørende forsikringsforhold er ikke vurdert i denne sammenhengen, heller ikke eventuelle reguleringsbestemmelser i området. Vurderingen er under forutsetning av at alle produkter og løsninger benyttet i boligen er godkjent i.h.h.t gjeldende forskrifts krav og pre aksepterte ytelser/løsninger. Om befaringen er gjennomført på vinterhalvåret og snøforhold begrenser vurderingen, er ikke fallforhold vedrørende terreng/bygningsmassen vurdert. Takstrapporten er takstfirma sin eiendom til takstonorar er betalt og kan ikke benyttes uten takstmann sitt samtykke.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Rommet har ingen ventilasjon

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

[Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist andre avvik:

[Gå til side](#)

En del huller i fluenetting registrert langs takutstikk. Opplegg for laster fra bærende konstruksjoner av rundtømmer åser som ligger delvis over eller inntil utsparring for vinduer bør dokumenteres da konstruksjon/utførelse er vanskelig å besiktige.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer
Det er påvist andre avvik:

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det foreligger krav om riving av portal/konstruksjon fra Molde kommune, med årsak i feil plassering hvor del av tak står inne på nabo. Se kart og kommunal dokumentasjon.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 - 3 [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Installasjon for pumper og rensing er ikke vurdert utover de visuelle og dokumentasjon bør innhentes om mulig. Natur bassenget har naturlig tilførsel av vann i kombinasjon med pumpe fra sjø.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Definerte våtsoner oppfyller ikke krav til tettesjikt, men fungerer med dagens lukket løsning uten direkte vannsøl.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist andre avvik:

Del av vegg med granitt flis i dusj "buler" noe ut fra vegg og må kontrolleres ytterligere. Ingen fukt registrert ved befaring.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler gummi mansjetter på varerør i benkeskap. Mindre fukt skjold registrert innvendig på vegg/skap til bad innredning, sannsynligvis fra vannsøl.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner

Definerte våtsoner oppfyller ikke krav til tettesjikt, men fungerer med dagens lukket løsning uten direkte vannsøl.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under "Bjønn stampen" og kun delvis tilgjengelig for inspeksjon.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig varerør på trykkutsatt ledningsnett i benkeskap.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter montert.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad [Gå til side](#)

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2001

Kommentar
Opplysninger om byggeår oppgitt av eier.

Standard

Bygningsmassen har en generell høy standard ut ifra bygningens referanse nivå og fremstår vesentlig påkostet når det gjelder løsninger og materialvalg.

Vedlikehold

Bygningsmassen har et generelt greit vedlikehold ut ifra bygningens referanse nivå.

Tilbygg / modernisering

1998	Modernisering	Borret for vann tilførsel
2022	Modernisering	Ny brønnpumpe montert

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av torvtekking med tilhørende sviller og beslag av kobber. Tak overflater er besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Jevnlig vedlikehold vil være påregelig på en taktekking av torv, spesielt i overgang og langs rafter/torvholdstokker.

Nedløp og beslag

TG 2

Innfelte takrenner og nedløpsrør av kobber med tilhørende beslag.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 1

Fritidsboligen er oppført med grunnmur/yttervegger av iso blokk med naturstein bekledning utvendig, fundamentert stort sett direkte på fjell grunn/støpte stripe fundament som bærende bygningsdel for hovedkonstruksjon av tradisjonell, isolert stavlaft, på innside kledd med stavlaft/panel.



Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Tak konstruksjon er oppført av luftet, plassbygget sperre konstruksjon på åser av rundtømmer med papp/vindsperre, påforet luftesjikt, undertak, papp og knotteplast for takteking.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

En del huller i fluenetting registrert langs takutstikk. Opplegg for laster fra bærende konstruksjoner av rundtømmer åser som ligger delvis over eller inntil utsparring for vinduer bør dokumenteres da konstruksjon/utførelse er vanskelig å besiktige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe utbedring av flue netting i raftekasse og noe utbedring av lekkser fra takrenner ved raft mot syd vil kunne påregnes. Dokumentasjon på bærende konstruksjon bør innhentes.

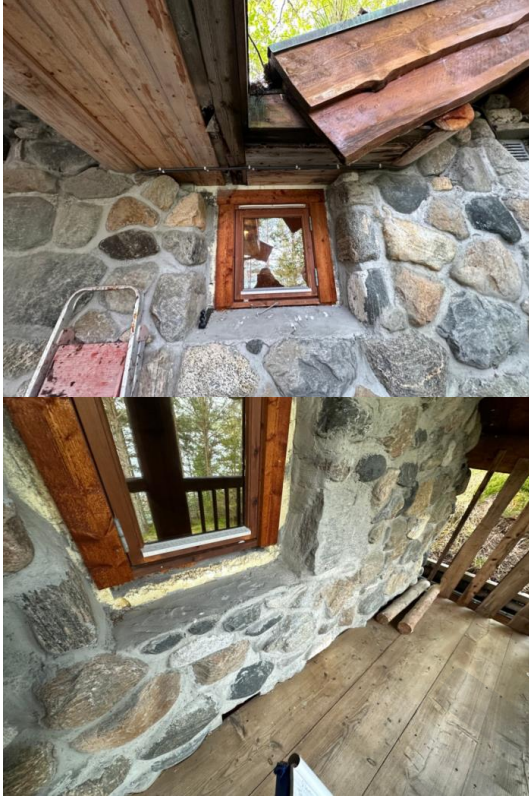
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Vinduer med 2 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mangler noe sålebensbeslag og ferdigstilling rundt noen vinduer.

Kostnadsestimert: Under 10 000

Dører

TG 1

Behandlet ytterdør til hovedinngang, bi inngang og balkongdør i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Stor leddport montert i garasje med automatisk portåpner og behandlet overflater.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utkraget veranda i loftetasje av bjelker, dekke av lerk og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av tre søyler og støpte punkt fundament. Terrasse mot syd og vest i 1. etasje av bjelker og dekke av plank/lerk montert på bærende konstruksjon av støpte punkt fundament og avrettet grunn.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe utbedring av avvik ved rekkverk og værslitasje på dekke kan påregnes. Nå har dekke av lerk en naturlig patina, men må likevel vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 1

Platt/trinn til hovedinngang av lerk.



Andre utvendige forhold - 2

TG 2

Portal ved innkjøring til eiendommen utført med støpt punkt fundament ned på grunnfjell, søyler av tømmer og takkonstruksjon av rundtømmer med undertak og torvtekking. Plassbygget dobbel port med panel innside og elektrisk portåpner med fjernstyring via app på telefon.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger krav om riving av portal/konstruksjon fra Molde kommune, med årsak i feil plassering hvor del av tak står inne på nabo. Se kart og kommunal dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Portal må påregnes revet/flyttet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

TG 1

Frittstående boblebad plassert på overbygget terrasse mot syd med utgang fra bad i 1. etasje. Funksjon er ikke vurdert.



Andre utvendige forhold - 2 - 3

TG 2

Eiendommen har naturlig basseng mot syd, som ifølge eier har delvis dybde på 180/200 cm med pumpehus og sirkulasjonspumpe fra sjø etablert. Steinsatt "bro" over naturbasseng mellom fritidsbolig og sjø.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Installasjon for pumper og rensing er ikke vurdert utover de visuelle og dokumentasjon bør innhentes om mulig. Natur bassenget har naturlig tilførsel av vann i kombinasjon med pumpe fra sjø.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon på funksjon på pumper og øvrige installasjoner bør innhentes. Utstyr er ikke funksjons testet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

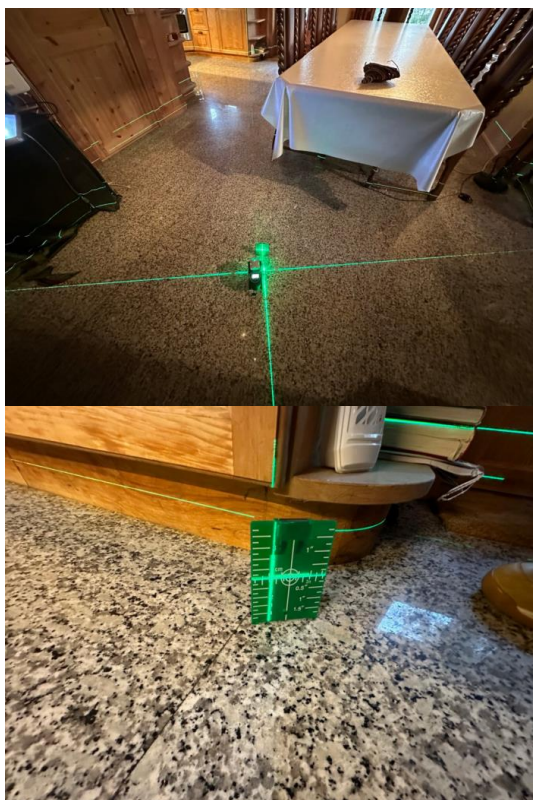
Boligen har gulv av polert granitt flis med varmekabler og pløyde gulvbord av lerk, malt murpuss, panel og polert granitt flis på vegger og panel i tak med synlige bjelker og tilhørende listverk.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. Støpt plate på grunn med fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav.



Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette er heller ikke ett krav for fritidsbolig på tidspunktet for oppføring.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 1

Element pipe med antatt innvendig rør i lettklinker og med sotluke plassert stue. Pipen er beslått med naturstein over tak og pusset overflater innvendig. Plassmurte peiser med lukket innsats, granitt detaljer og pusset/malt kappe/brannmur montert i stue og spisestue.



Innvendige trapper

TG 1

Boligen har innvendig rettløps trapp med behandlet vanger, trinn og tilhørende håndrekke.

Innvendige dører

TG 1

Boligen har innvendige behandlet heltre dører med tilhørende listverk.

Andre innvendige forhold

TG 1

Garderobeskap montert i soverom.

Andre innvendige forhold - 2

TG 1

Garasje i tilknytning til boligen med polert granitt på gulv, malt murpuss på vegger og panel i tak med synlige tømmer åser av rundstokker. Stor leddport montert med automatisk portåpner og dør med direkte adkomst til boligen etablert.



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato.



Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vaskerom har panel/malt murpuss på vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Definerte våtsoner oppfyller ikke krav til tettesjikt, men fungerer med dagens lukket løsnings uten direkte vannsøl.

Konsekvens/tiltak

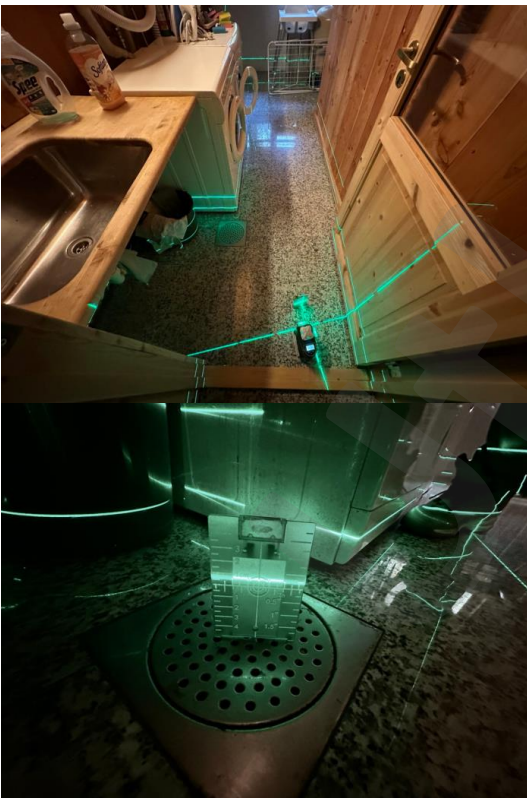
- Andre tiltak:

Noe tiltak med fuktsikring av vegg overflater i definerte våtsoner kan påregnes.

Overflater Gulv

TG 2

Vaskerom har polert granitt flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Vaskerom har plast sluk og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Vaskerom har plassbygget arbeidsbenk med nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer. Varmtvannstank åpen fordeler kolbe for rør i rør og stoppekran montert. Sikringskap og enhet for sentralstøvsuger montert.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering via ventil i vegg uten tilluft.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger ut mot yttervegger og panel/tømmer vegger.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

1. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato.



Overflater vegger og himling

TG 2

Polert granitt flis, malt murpuss og panel på vegger og panel innvendig i tak med tilhørende listverk.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Del av vegg med granitt flis i dusj "buler" noe ut fra vegg og må kontrolleres ytterligere. Ingen fukt registrert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes om mulig og noe utbedring vil kunne påregnes.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Polert granitt flis på gulv med 2 sluker, delt fall og elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Bad har 2 plast sluker og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Bad innredning med malte, glatte fronter, heldekkende servantplate, overskap og speil. Nedfelt servant, toalett, badekar og stor dusjhjørne/nisje med glass vegg/dør montert med tilhørende armaturer.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler gummi mansjetter på varerør i benkeskap. Mindre fukt skjold registrert innvendig på vegg/skap til bad innredning, sannsynligvis fra vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gummi mansjetter må monteres for å oppfylle funksjons kravet til rør i rør system.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilering via ventil i tak/vegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger slik til at hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

2. ETASJE > BAD

Generell

Våtrom er utført etter teknisk forskrift i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato.



Overflater vegger og himling

TG 2

Bad har panel/tømmer på vegger og panel i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Definerte våtsoner oppfyller ikke krav til tettesjikt, men fungerer med dagens lukket løsning uten direkte vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Polert granitt flis på gulv med elektriske varmekabler. Fallforhold har noe avvik fra NS3600 som legges til grunn for dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

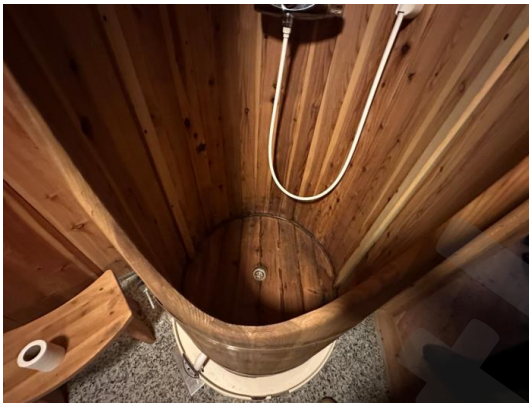
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved valg av andre sanitær løsning vil tiltak kunne påregnes.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Bad har plastsluk og tette sjikt av smøremembran. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider forelagt ved befaring og tilstandsgraden er relatert til manglende opplysninger vedrørende membransjikt, overganger, produkt og slukmansjetter.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under "Bjønn stampen" og kun delvis tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Stamp må flyttes for tilkomst til sluk og rengjøring.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Bad har toalett, servant og "Bjønn stamp" med dusj montert.



Ventilasjon

TG 3

Bad har ingen ventilasjon etablert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger slik til at hulltaking ikke er mulig å gjennomføre.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes om mulig.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkken har polert granitt med varmekabler på gulv, panel på vegger med granitt mellom benkeskap og panel i tak med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med heltre profilerte fronter, granitt benkeplate med underlimt benkebeslag med 1 1/2 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin, integrert plate topp og komfyr, samt gasstopp montert med tilkobling i gjennom yttervegg til frittstående gassflaske.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig varerør på trykkutsatt ledningsnett i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trykkutsatt ledningsnett avviker fra funksjonskravet for vanninstallasjonen og tiltak må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avtrekk

TG 1

Fritt hengende kjøkkenventilator i stål/glass med avtrekk ført til yttervegg.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalett rom har polert granitt på gulv, panel på vegger og panel i tak. Toalett og servant montert med tilhørende armatur. Naturlig ventilasjon via ventil i vegg uten tiluft.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Kjølerom etablert ved kjøkken med polert granitt på gulv, panel på vegger og panel i tak. Oppbygging er ukjent og dokumentasjon på at rommet er utført i.h.h.t pre aksepterte løsninger bør innhentes om mulig.



1. ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Badstue etablert med polert granitt flis på gulv, panel på vegger og panel i tak. Plassbygget benker og naturlig ventilasjon. Glassdør montert.



Teknisk anlegg

TG 1

Kjøleaggregat montert. Ukjent når siste service ble foretatt, men fungerer fint ifølge eier.



Teknisk anlegg

TG 1

Badstue ovn montert.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Boligen har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med åpen fordeler kolbe montert i vaskerom.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 1

Boligen har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra bygge år. Ledningsnett i grunn under bolig av tilsvarende utførelse ut i fra bygningens referansenivå.

Ventilasjon

TG 1

Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak og noe spalte ventiler i vindu.

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med tilhørende armaturer montert i boligens vaskerom.

Varmtvannstank

TG 2

Leiligheten har 300 liters varmtvannstank montert i vaskerom.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre installasjoner

TG 1

Sentralstøvsuger montert med enhet plassert i vaskerom. Utstyr er ikke funksjons testet.



Elektrisk anlegg

TG 2

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Sikring skap med automatsikringer og jordfeilvarsler/bryter montert.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2001 Ukjent i hvilket omfang det har vært utført arbeider på el-anlegg etter bygge år.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ingen samsvarserklæring foreligger pr. dato.
Eksisterer det samsvarserklæring?
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 at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
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
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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

Samsvarserklæring bør innhentes om mulig, om ikke bør kontroll gjennomføres. Estimert kostnad gjelder kun kontroll.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold

TG 0

Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke vurdert utover det visuelle og for de bygningsdeler som det var mulig å kontrollere ved tilfeldige stikkprøver ved befaring. Utover det vurderes brannkonseptet til å være utført i.h.h.t gjeldende forskriftskrav og pre aksepterte løsninger ved oppføringstidspunktet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og stedlige masser. Geologiske undersøkelser er ikke foretatt.

Drenering

TG 1

Naturlig drenering rundt bygningen av stedlige steinsatte masser så langt dette var mulig å kontrollere.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Grunnmur av Iso-blokk med natursteins forblending med veggtykkelse opp mot 50/65 cm på bærende bygningsdel av støpte stripe fundamenter under grunnmur. Grunnmur er pusset/behandlet utvendig og innvendig på foret med diffusjons åpent sjikt, bindingsverk, isolasjon og panel ut i fra bygningens referanse nivå.



Forstøtningsmurer

TG 1

Terrengmur av naturstein (tørr mur) mot syd ved/under terrasse.

Terrengforhold

TG 0

Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og gruset vei og parkering. Del av tomt mot syd og øst er natur tomt med svaberg og flott strandlinje, samt tilkomst via opparbeidet vei ned til naust del.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Utvendig avløpsrør fra fritidsbolig av plast, vannledning av plast (PEL) fra grunnborret brønn og privat septiktank med overløp etablert. Ny pumpe skiftet i 2022 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Kostnadsestimat: Under 10 000

Septiktank

TG 2

Nedgravet septiktank i glassfiber antatt 3-4 m3 med overløp.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

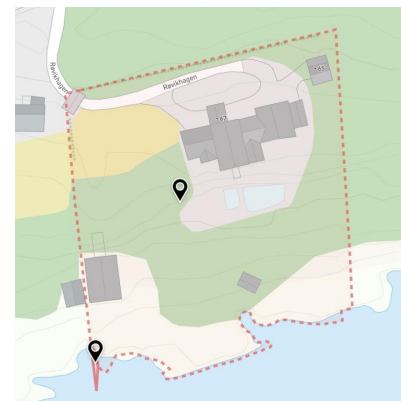
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre tomteforhold

TG 1

Som en kan se av kart står portal inn på nabo eiendom og som er noe av grunnlaget for rivings vedtak av portalen.



Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

1958

Kommentar

Opplysninger i følge eier

Standard

Bygningsmassen har en generell enkel standard ut ifra bygningens referanse nivå. Bygningen er flytte til eksisterende plassering på 2000 tallet.

Vedlikehold

Bygningsmassen har et generelt vedlikeholdsbehov ut ifra bygningens referanse nivå.

Beskrivelse

Frittliggende anneks fra ca. 1958 oppført på ringmur og enkle punkt fundament av lettklinker blokk med etasjeskille av trebjelkelag og undergulv, tradisjonell bindingsverk konstruksjon med lekter og utvendig tømmermanns kledning/liggende falset kledning med behandlet overflater. Enkle vinduer og uisolert ytterdør med tilhørende listverk. Plassbygget sperre konstruksjon med undertak av plank og takteking av asfaltapp med stålviller og mønebeslag. Innvendig er bygningen delt inn i 4 rom med entre, stue/soverom, kjøkken og bad. Innvendige overflater med vinylbelegg på gulv, panel på vegger og panel i tak med tilhørende listverk. Bad har vinylbelegg på gulv, våtromsplater, malte plater og panel på vegger og panel i tak. Dusjnise, toalett og servant med tilhørende armaturer. Overskap med speil og ventil i vegg med naturlig avtrekk. Kjøkken har vinylbelegg på gulv, panel på vegger og tak. Veggmontert varmtvannstank, malt glatt innredning med laminat benkeplate med nedfelt stål servant og overskap montert. Enkle vinduer med malte karmen og tilhørende listverk og uisolert ytterdør med tilhørende listverk. Bygningsmassen har ett vesentlig vedlikeholdsbehov både utvendig og innvendig som krever tiltak. Våtrom har fuktskader og avviker på flere forhold fra gjeldende forskrift og tilstand på ledningsnett for vann og avløp krever kontroll og noe tiltak.

Naust



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Opplysninger ifølge eier.

Standard

Bygningsmassen har en generell god standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold

Bygningsmassen har en generell god vedlikeholdsintervall ut ifra bygningens referanse nivå.

Beskrivelse

Frittliggende naust på 2 plan med saltak fra ca. 2013 med ringmur av armert betong i isolerte forskalingsselementer. Yttervegger er utført som stavlaft og stolpeverk av rundtømmer, hvor utvendig er trevirke er overflatebehandlet med tjærebeis. Plassbygget tak konstruksjon oppbygd med a-bukker med sideåser av rundtømmer, sperrer, isolasjon, undertak av rupanel, underlagspapp, knotteplast og torvtekkning, samt takrenner og nedløpsrør er av kobber. Etasjeskille av trebjelkelag på tømmeråser, isolert mellom bjelkefakk og med undergulv og underliggende kledning. Bygningens underetasje har støpt gulv på grunn, ubehandlet stavlaft på vegger og panel i tak. Loftetasje har pløyde gulvbord på gulv med behandlet overflater, stavlaft på vegger og panel i tak med synlig bærekonstruksjon av rundtømmer og a-bukker med gjennomgangs bolter. Toalett etablert med pløyde gulvbord på gulv, stavlaft på vegger og panel i tak. Toalett og servant montert med tilhørende armatur.

I yttervegg mot øst er det montert etasjehøye, isolerte stor foldeport av stål i nærmest hele vegg lengde, og mot syd er det en, to-fløyet og plassbygd "labankdør", samt en vanlig ytterdør med isolérglass, tilhørende listverk og beslag. I loftetasje mot syd er det et tre-fags, malte vindu med isolérglass, og i nordre gavlvegg er det en to-fløyet ytterdør med tilhørende listverk og beslag. Låvebro fra terreng med mindre stigning fra naturlig terrengnivå uten sikring montert som tilkomst til loftetasje.

Bygningen har innlagt vann og avløp, samt strøm. Noe begynnende korrosjon på kobber rør registrert i toalett rom.

Innredet areal i loftetasje er ikke godkjent som rom for varig opphold, uavhengig av bruken ved befarings og det foreligger ett rivingsvedtak på hele naustet fra Molde kommune da det er avvik fra godkjent størrelse og høyde, hvor tiltak vil måtte påregnes.

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1975

Kommentar

Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.no

Standard

Bygningsmassen har en generell enkel standard ut ifra bygningens referanse nivå.

Vedlikehold

Bygningsmassen har et generelt vedlikeholdsbehov ut ifra bygningens referanse nivå.

Beskrivelse

Frittliggende garasje utført i tradisjonell bindingsverk konstruksjon med lave ringmurer i betong, støpt gulv på grunn, tradisjonell bindingsverk konstruksjon med tømmermanns kledning i hoveddel og liggende falset kledning i gavler. Plassbygget takkonstruksjon med saltak, lekter og takteking av profilerte lakkerte stålplater og tilhørende takrenner. Vippeport med panelt utside montert. Noe råteskader på vindski ender og noe mangler ved nedløp/takbordbeslag registrert. En del vedlikehold og oppgradering vil være påregnelig.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

202 m²/149 m²

Fritidsbolig: Trapperom, 2 Stuer, 5 Soverom, 2 Bad, Vindfang, Kjøkken, Spisestue, Toalettrom, Kjølerom, Gang, Vaskerom, Badstue, Garasje

Andre bygg: Anneks, Naust, Garasje

Bruksareal andre bygg: 151 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 950 000

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 12 000 000

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

8 950 000

Konklusjon markedsverdi

8 950 000

Markedsvurdering

I vurderingen av markedsverdien er det hensyntatt forhold ved og rundt eiendommen, støy og vesentlige forhold som avkjøring og tilkomst. Eiendommens antatte markedsverdi er fastsatt etter en samlet vurdering av tomtens beskaffenhet, eiendommens beliggenhet (spredt bebyggelse) og forventet etterspørsel i dagens marked. Vurderingen er utført etter befaring av eiendommen og en vurdering av sammenlignbare eiendommer som er omsatt senere år i samme område. Dette er en meget spesiell og unik eiendom som det er få av i vårt område og derfor er verdisetningen noe usikker, også på grunn av lite sammenlignbare eiendommer med samme beliggenhet og kvalitet. Den forholdsvis store differansen mellom teknisk verdi og markedsverdi gjenspeiler denne usikkerheten, samt at en ikke kan legge til grunn verdi for naust og portal slik som det fremstår i dag, så lenge det foreligger ett rivningsvedtak på de aktuelle bygg/installasjoner.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skralderberget 22 ,6456 SKÅLA 105 m ² 2021 3 sov		6 600 000	0	0	0	62 857
2 Skralderberget 1 ,6456 SKÅLA 90 m ² 2023 3 sov		4 690 000	0	0	0	52 111
3 Ørnehaugvegen 33 ,6456 SKÅLA 78 m ² 2019 3 sov	19-06-2022	3 490 000	3 265 000	0	3 265 000	41 859
4 Torhushaugen 18 ,6457 BOLSØYA 57 m ² 2013 1 sov	02-11-2022	2 490 000	2 150 000	0	2 150 000	37 719

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

Offentlige avgifter	Kr.	15 000
Forsikring	Kr.	7 500
Årlig vedlikehold	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	37 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 250 000
Påkostninger utover normal standard som granitt på gulv, natur basseng osv.	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	6 000 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	180 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	140 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	1 890 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 8 070 000

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.	3 800 000
-------------------	-----	-----------

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	150 000
---	-----	---	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	3 950 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomte verdi er inkludert opparbeiding av vei, vann og kloakk, strøm og utgraving av bygge grube klart for etablering av bygning.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	12 000 000
--	------------	-------------------

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
2. Etasje	42	42	0	Trapperom , Stue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	
1. Etasje	160	107	53	Vindfang , Stue , Kjøkken , Spisestue , Toalettrom , Gang , Vaskerom , Soverom , Badstue , Bad , Soverom 2	Kjølerom , Garasje
Sum	202	149	53		

Kommentar

Kjølerom og garasje areal er regnet som S-areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
1. Etasje	24	20	4	Vindfang , Stue , Kjøkken , Bad	
Sum	24	20	4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Underetasje	63	0	63		Naust
1. Etasje	49	49	0	Stue , Toalettrom	
Sum	112	49	63		

Kommentar

Underetasje (naust) er regnet som S-areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Naustet har ett rivningsvedtak fra Molde kommune og verdien av naustet vil derfor være begrenset til byggets materialer og tomt. Slik situasjonen er idag må naust påregnes revet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	15	0	15		Garasje
Sum	15	0	15		

Kommentar

Garasje er regnet som S-areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2023	Endre Eikrem Bjørn Ketil Myrset	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	14	39		0	4885.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Røvikhagen 65							
Hjemmelshaver Myrset Bjørn Ketil							

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Privat vei.

Tilknytning vann

Privat vannforsyning/borret grunnvann ca. 98 meter ned ifølge eier.

Tilknytning avløp

Privat avløp/slamavskiller med kommunal tømming.

Regulering

Ikke regulert område.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen areal, prydbusker og gruset vei og parkering. Del av tomt mot syd og øst er natur tomt med svaberg og flott strandlinje, samt tilkomst via opparbeidet vei ned til naust del.

Tinglyste/andre forhold

Ingen tinglyste servitutter eller andre rettigheter registrert på eiendommen så langt dette er dokumentert.

Kommuneplan

Eiendommen ligger i LNF område

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av arkitekt tegnet fritidsbolig med saltak på 2 plan fra 2001, frittliggende anneks fra ca. 1958, frittliggende garasje fra ca. 1975 og frittliggende naust på 2 plan fra 2013. Fritidsboligen er oppført med grunnmur av iso blokk med naturstein bekledning utvendig, fundamenter stort sett direkte på fjell grunn/støpte stripe fundament som bærende bygningsdel for hovedkonstruksjon av tradisjonell, isolert stavlaft, på innside kledt med stavlaft/panel. Etasjeskille er oppført av tre bjelkelag/åser underliggende panel kledning. Tak konstruksjon er oppført av luftet, plassbygget sperre konstruksjon, på innside isolert med plate/panel, på ytterside tekket med takteking av torv med tilhørende takrenner i kobber. Vinduer og balkong dører med isolerglass, delvis solfilm og isolert ytterdør til hovedinngang med tilhørende listverk og beslag. Terrasse rundt store deler av bygningen av impregnerte bjelker og dekke av lerk. Carport ved hovedinngang som en vinkelrett forlengelse av hovedkonstruksjon. Frittliggende garasje utført i tradisjonell konstruksjon med lave ringmurer, støpt golv på grunn, tradisjonell bindingsverk konstruksjon med tømmermanns kledning i hoveddel og liggende falset kledning i gavler. Plassbygget takkonstruksjon med saltak, lekter og takteking av profilerte lakkerte stålplater. Vippeport montert. Frittliggende anneks fra ca. 1958 oppført på punkt fundament med etasjeskille av trebjelkelag og undergulv, tradisjonell bindingsverk konstruksjon med utvendig liggende falset kledning med behandlet overflater. Enkle vinduer og uisolert ytterdør med tilhørende listverk. Plassbygget sperre konstruksjon med undertak av plank og takteking av asfaltapp. Naust på 2 plan med saltak fra ca. 2013 med ringmur av armert betong, utstøpt i isolerte forskalingselementer. Yttervegger er utført som stavlaft og stolpeverk av rundtømmer, utvendig er treverk overflatebehandlet med tjærebeis. Tak konstruksjon er oppbygd av A-bukker med sideåser av rundtømmer, sperrer, isolasjon, undertak av rupanel, underlagspapp, knotteplast og torvteking, samt takrenner og nedløpsrør er av kobber. Etasjeskille av trebjelkelag på tømmeråser, isolert mellom bjelkefakk og med undergulv. Yttervegg mot øst er det montert etasjehøye, isolerte stor foldeport av stål i nærmest hele vegg lengde, og mot syd er det en, to-fløyet og plassbygd "labankdør", samt en vanlig ytterdør med isolerglass, tilhørende listverk og beslag. I loftetasje mot syd er det et tre-fags, malte vindu med isolerglass, og i nordre gavlvegg er det en to-fløyet ytterdør med tilhørende listverk og beslag. Låvebro fra terreng med mindre stigning fra naturlig terrengnivå uten sikring montert som tilkomst til loftetasje.

Siste hjemmelsovergang

År

2000

Forsikring

Selskap

Ikke oppgitt

Kommentar

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring	13.06.2023	El. anlegg for hele boligen	Ikke gjennomgått	0	Nei
Offentlige påbud/krav	13.06.2023	Flere krav vedrørende eiendommen som krever tiltak.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	13.06.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier	13.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Vann- og avløpsverk	13.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	13.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	13.06.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	13.06.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Reguleringsplaner	13.06.2023		Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon