

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Bjørnstjerne Bjørnsons veg 4, 6412 MOLDE

 MOLDE kommune

 gnr. 24, bnr. 1266, snr. 2

## Markedsverdi

### 3 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m<sup>2</sup> BRA-i: 43 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 21.10.2024

Rapportdato: 07.11.2024

Oppdragsnr.: 18174-2037

Referansenummer: QK7357

Autorisert foretak: Selmax AS

Sertifisert Takstingeniør: Endre Eikrem

Vår ref:



Norsk Naturskadepool  
Norwegian Natural Perils Pool



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets 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 tømmer, 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, byggefeil/kjøp/salg 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, 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
- løsløre 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 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 boligseksjon med utebod i frittliggende bygning.

Bygningsmassen er originalt oppført i.h.h.t referansenivå fra bygningsloven av 1949/2010 med påfølgende teknisk forskrift og dennes veiledninger, men vesentlige ombygginger senere år tilsier at det meste av leilighetens referansenivå er utført etter TEK 17 og dennes veiledning (unntatt hovedkonstruksjoner). Gulv i leiligheten er opprettet og forsterket i forbindelse med oppgradering av leiligheten. Leiligheten er vesentlig oppgradert og renovert i perioden 2022/2024.

Generelt fremstår leiligheten med høy standard, god planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning.

Våtrom er total renovert i 2022/2023 og dokumentasjon på våtromsarbeider foreligger. Leiligheten har en hems/mesaning etasje som ikke er ett målbart areal, men kan benyttes til flere formål.

Kommunal informasjon er ikke innhentet pr. dato og en tar forbehold på om det kan være opplysninger der som kan påvirke rapportens vurdering. Se forøvrig under de respektive posteringer i takstrappen 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.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-3 lags isolerglass og tilhørende listverk og beslag. Behandlet ytterdør og balkongdør i tre (Heve/skyvedør 2022) med isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Utkraget veranda av bjelker, undergulv, papptekking med ensidig fall til takrenne og kompositt dekke og tilhørende rekkverk/levegg montert på bærende konstruksjon underliggende yttervegg på støpte stripe fundament. Seksjonens ansvarsforhold vedrørende vedlikehold av felles areal er ukjent, men normalt er dette i.h.h.t sameiebrøk og viser forøvrig til sameiets vedtekter.

## INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har laminat og flis på gulv, malte plater og flis på vegger og malte tak/takplater. Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende kledning. En vurderer at bjelkelag konstruksjon, kvalitet og dimensjonering er utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunktet. Målte avvik er fra 3-5 mm og vurdert til å være innenfor bygningens toleransekrav. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har innvendig trapp til hems/mesaning etasje med malte vanger, lakkert trinn i eik og tilhørende rekkverk i glass, samt håndrekke. Trappen er smalere enn ordinær trapp, men vurdert til å oppfylle gjeldende forskriftskrav siden trappen ikke fører til rom for varig opphold. Boligen har innvendige malte fyllings dører med tilhørende listverk. Hems/mesaning etasje med laminat på gulv, malte plater på vegger og malt tak. Rekkverk i glass ned mot stue/kjøkken og tilkomst via trapp fra stue/kjøkken. Hems/mesaning etasje er oppgitt som ALH da areal er under 190 cm og ikke målbart (Oppgitt kun som gulvareal). Takhøyde under senter drager i tak er ca. 150 cm. Overflater og trapp fra 2022.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad/vaskerom

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt som blir fremlagt ved salg. Bad/vaskerom har flis på vegger og malte innvendige tak/takplater. Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler montert. Varmekabler er også skifte i 2022. Bad/vaskerom har plastsluk med slukrenne og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse. Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og overskap med speilfornter. Nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdør og tilhørende armaturer montert. Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur, varmtvannstank og fordeler skap for rør i rør montert.

Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte og luftespalte i terskel. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vååtsoner ligger mot kjøkken, yttervegg, brannskille og er renoverert for under 2 år siden med fortsatt garanti ansvar fra utførende. Indikasjons målinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

[Gå til side](#)

## KJØKKEN

Kjøkken har laminat på gulv, malte plater på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og malte tak/takplater. Kjøkken innredning med heltre profilerte fronter, takhøye overskap, integrert sitteplass med overskap, laminat/kompositt benkeplater og benkebeslag med 1 kum og tilhørende armatur. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/frysenskap, plate topp og komfyr. Fuktsensor og komfyrvakt montert. Kjøkkenventilator montert med avtrekk ført til yttervegg.

[Gå til side](#)

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med fordeler skap montert. Leiligheten har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra ca. 2022. Ledningsnett i grunn under bygningen er også av soil/plast ut i fra bygningens referansenivå/ombygging (ca. 2012). Mekanisk ventilasjon og spalteventiler i vinduer. Elektrisk vifte montert i våtrom. Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert i boligens bad/vaskerom. Varmepumpe montert i kjøkken/stue og miniventilasjon med varmegjennvinning montert i soverom. Leiligheten har ca. 200 liters varmtvannstank montert i bad/vaskerom. Terrasse markise og screen persienne montert mot syd. 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.

[Gå til side](#)

## TOMTEFORHOLD

Felles tomt er opparbeidet med plen areal, prydbusker og asfaltert vei og parkering.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	47 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	43 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 100 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

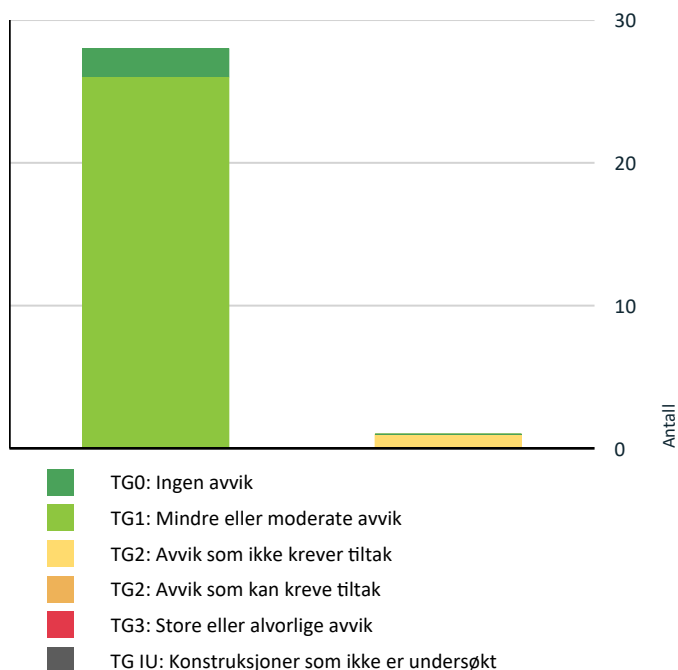
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

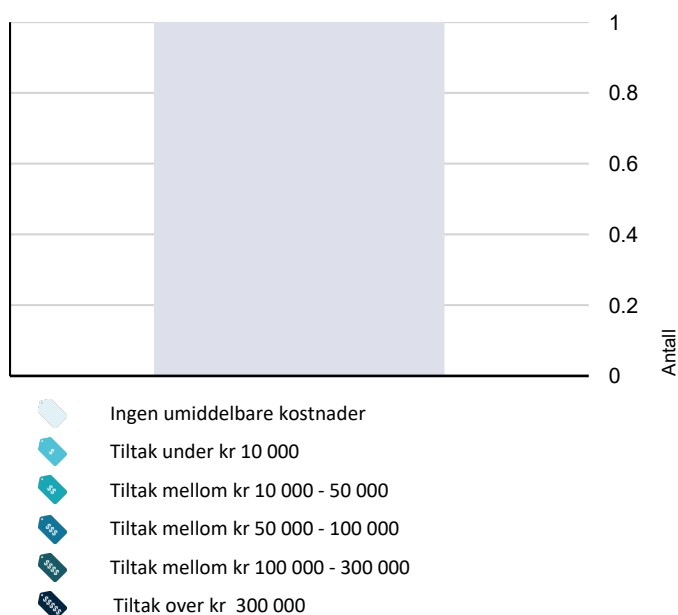
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.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. Det tas forbehold på at relevante opplysninger om skjulte konstruksjoner, kryprom, sameie etc. blir opplyst av selger. Takstrappen er takstfirma sin eiendom til taksthonorar 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.

## Tomannsbolig

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1956

**Kommentar**  
Opplysninger innhentet fra Eiendomsverdi.no. Bygningen er ombygget og seksjonert i 2009/2012.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

## Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging	Bygningen ble seksjonert og ombygget i 2009/2012.
2022	Ombygging	Leiligheten ble stort sett totalrenovert i perioden 2022/2024.
2022	Modernisering	Totalrenovert veranda og tettesjikt
2022	Modernisering	Ny innvendig trapp montert
2022	Modernisering	Oppgradert trykkutsatt ledningsnett og deler av avløp i leiligheten
2022	Modernisering	Forsterket bjelkelag og nye gulvoverflater i leiligheten
2022	Modernisering	Terrassemarkise og screen persienne montert
2022	Modernisering	Ny varmtvannstank montert
2022	Modernisering	Ny kjøkken innredning og tilknyttet utstyr montert
2022	Modernisering	Ny varmepumpe montert
2022	Modernisering	Ny balkongdør (Heve/skyvedør) montert.
2022	Modernisering	Ny gulv og malt overflater i mesanin etasje
2022	Modernisering	Oppgradert leilighetens el. anlegg
2022	Modernisering	Totalrenovert bad
2023	Modernisering	Montert miniventilasjon med varmegjennvinning i soverom.
2022	Modernisering	Mye innvendige dører montert

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-3 lags isolerglass og tilhørende listverk og beslag.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

### TG 1 Dører

Behandlet ytterdør og balkongdør i tre (Heve/skyvedør 2022) med isolerglass, tilhørende listverk og beslag.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Eier

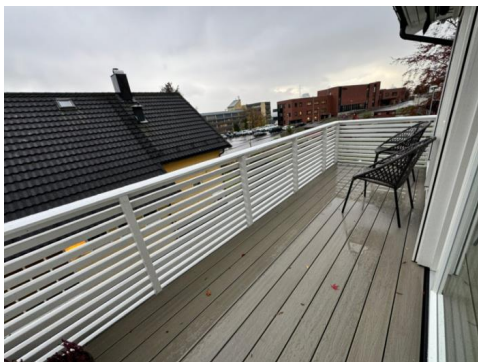


# Tilstandsrapport

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utkraget veranda av bjelker, undergolv, papptekking med ensidig fall til takrenne og kompositt dekke og tilhørende rekkverk/levegg montert på bærende konstruksjon underliggende yttervegg på støpte stripe fundament.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



## TG 1 Andre utvendige forhold

Seksjonens ansvarsforhold vedrørende vedlikehold av felles areal er ukjent, men normalt er dette i.h.h.t sameiebrøk og viser forøvrig til sameiets vedtekter.

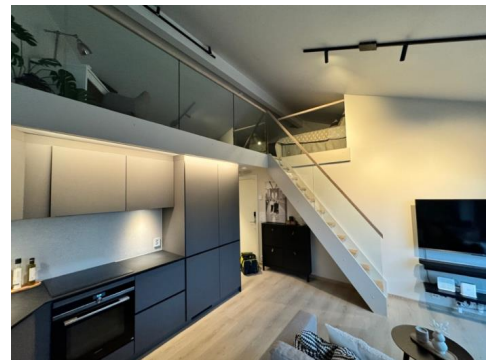
Årstall: 2012 Kilde: Eier

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

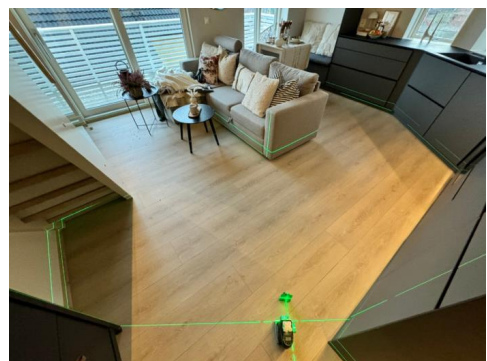
Leiligheten har laminat og flis på golv, malte plater og flis på vegger og malte tak/takplater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag med undergolv og underliggende kledning. En vurderer at bjelkelag konstruksjon, kvalitet og dimensjonering er utført i.h.h.t gjeldende byggeforskrift ved oppføringstidspunktet. Målte avvik er fra 3-5 mm og vurdert til å være innenfor bygningens toleransekrav.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

Dette er normalt ett sameie ansvar å utføre og er også lite relevant for en leilighet i 2. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

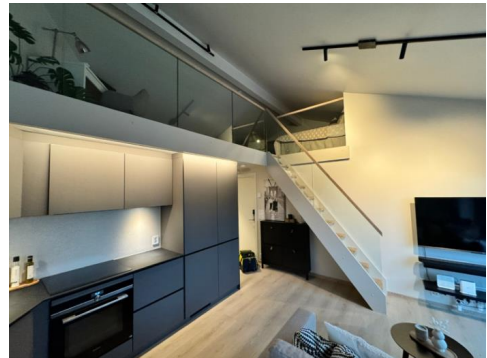
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp til hems/mesaning etasje med malte vanger, lakkert trinn i eik og tilhørende rekkverk i glass, samt håndrekke. Trappen er smalere enn ordinær trapp, men vurdert til å oppfylle gjeldende forskriftskrav siden trappen ikke fører til rom for varig opphold.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



## TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllings dører med tilhørende listverk.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

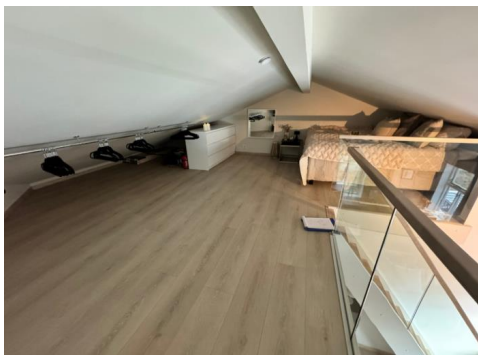
## TG 1 Andre innvendige forhold

Hems/mesaning etasje med laminat på gulv, malte plater på vegger og malt tak. Rekkverk i glass ned mot stue/kjøkken og tilkomst via trapp fra stue/kjøkken. Hems/mesaning etasje er oppgitt som ALH da areal er under 190 cm og ikke målbart (Oppgitt kun som gulvareal). Takhøyde under senter drager i tak er ca. 150 cm. Overflater og trapp fra 2022.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier



# Tilstandsrapport



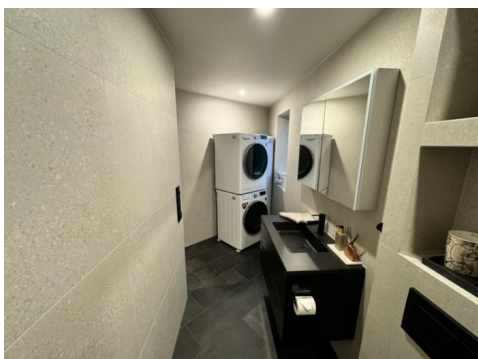
## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017 og eier har dokumentasjon på utførelse av tette sjikt som blir fremlagt ved salg.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Bad/vaskerom har flis på vegger og malte innvendige tak/takplater.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Overflater Gulv

Flis på gulv med sluk og elektriske varmekabler montert. Varmekabler er også skifte i 2022.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

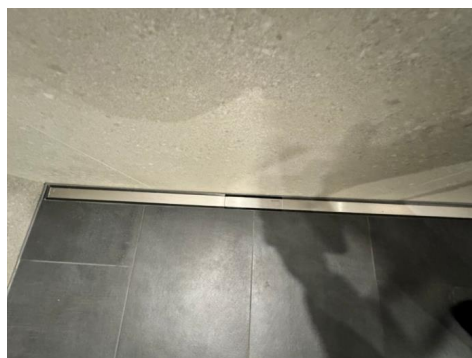


### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bad/vaskerom har plastsluk med slukrenne og tette sjikt av smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

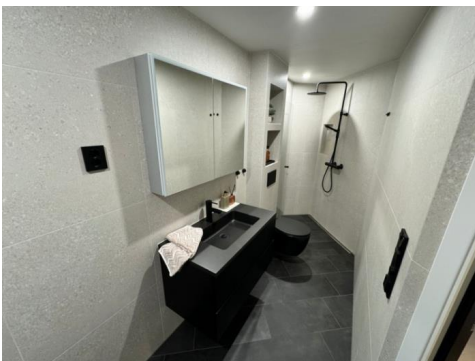
# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad innredning med finer/folie fronter, heldekkende servantplate og overskap med speilfornter. Nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdør og tilhørende armaturer montert. Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armatur, varmtvannstank og fordeler skap for rør i rør montert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte og luftespalte i terskel.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot kjøkken, yttervegg, brannskille og er renoveret for under 2 år siden med fortsatt garanti ansvar fra utførende. Indikasjons målinger er foretatt med Flir MR277 i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har laminat på gulv, malte plater på vegger med flis mellom benkeskap/overskap og malte tak/takplater. Kjøkken innredning med heltre profilerte fronter, takhøye overskap, integrert sitteplass med overskap, laminat/kompositt benkeplater og benkebeslag med 1 kum og tilhørende armatur. Integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap, plate topp og komfyr. Fuktensor og komfyrvakt montert.

Årstall: 2022



### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert med avtrekk ført til yttervegg.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Leiligheten har trykkutsatt ledningsnett i rør i rør system med fordeler skap montert.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



### TG 1 Avløpsrør

Leiligheten har ledningsnett for avløp og sluker av plast fra ca. 2022. Ledningsnett i grunn under bygningen er også av soil/plast ut i fra bygningens referansenivå/ombygging (ca. 2012).

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon og spalteventiler i vinduer. Elektrisk vifte montert i våtrom.

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Opplegg for vaskemaskin med tilhørende armaturer montert i boligens bad/vaskerom.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



### TG 1 Varmesentral

Varmepumpe montert i kjøkken/stue og miniventilasjon med varmegjennvinning montert i soverom.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



### TG 1 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Leiligheten har ca. 200 liters varmtvannstank montert i bad/vaskerom.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



## Andre installasjoner

Terrasse markise og screen persienne montert mot syd.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## Andre installasjoner - 2

Verisure alarmsystem er etablert med kodelås både til leilighet og til inngangsparti.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

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)?

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja El. anlegg fra ca. 2012 og vesentlig oppgradert i ca. 2022

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

### Generell kommentar

Samsvarserklæring bør innhentes om mulig, om ikke bør kontroll gjennomføres.

## Branntekniske forhold

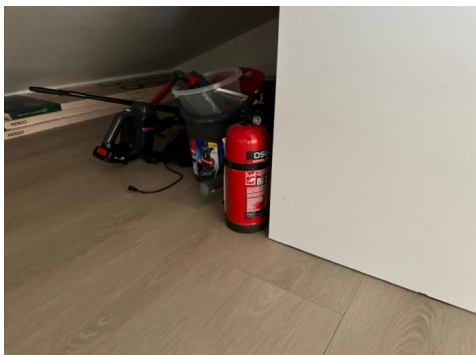
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Branncellebegrensende konstruksjoner er ikke vurdert utover det visuelle og for de bygningsdeler som det var mulig å kontrollere ved tilfeldige stikkprøver ved befarings. 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 brannslukkingsutstyr 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

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Terrengforhold

Felles tomt er opparbeidet med plen areal, prydbusker og asfaltert vei og parkering.

# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

#### Byggeår

2012

#### Kommentar

Noe usikkert byggeår.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

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

### Beskrivelse

Frittliggende uthus/bod med pulttak oppført på bærende bygningsdel av støpt ringmur/plate for hovedkonstruksjon av tradisjonell bindingsverk konstruksjon med spikerslag/lekter for utvendig liggende kledning med behandlet overflater. Plassbygget sperre konstruksjon med undertak for taktekkning av asfalpapp med tilhørende takrenne. Ytterdør med malte overflater montert. Innvendig uthus med støpt gulv på grunn, åpen konstruksjon på vegger og åpen konstruksjon i tak.



# Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg



### Hovedbyggets BRA/BRA-i

## 43 m<sup>2</sup>/43 m<sup>2</sup>

*Tomannsbolig:* Entré, Soverom, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Loftstue

*Andre bygg:* Bod

*Bruksareal andre bygg:* 4 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

## Kr 3 100 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

## Kr 3 250 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

### Markedsverdi

**3 100 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 100 000**

### Markedsvurdering

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 (tett 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. I vurderingen er det hensyntatt at leiligheten er total renoveret inkludert ny/forsterket gulv konstruksjon, innvendig trapp til hems/mesanin, kjøkken og våtrom med høy standard.

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Amtmann Hammers veg 14 ,6413 MOLDE 69 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	20-03-2024	3 150 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>43 478</b>
2 Moldelivegen 42 ,6413 MOLDE 72 m <sup>2</sup> 1953 3 sov	19-06-2024	3 250 000	<b>3 000 000</b>		3 000 000	<b>41 667</b>
3 Bjørnstjerne Bjørnsons veg 4 ,6412 MOLDE 115 m <sup>2</sup> 1952 3 sov	07-08-2020	3 990 000	<b>3 930 000</b>		3 930 000	<b>34 174</b>
4 Moldelivegen 74 ,6413 MOLDE 123 m <sup>2</sup> 1954 4 sov	20-07-2021	2 990 000	<b>3 385 000</b>		3 385 000	<b>27 520</b>
5 Margareta Dahls gate 38 ,6413 MOLDE 165 m <sup>2</sup> 1978 4 sov	07-01-2020	3 490 000	<b>3 100 000</b>		3 100 000	<b>18 788</b>

### 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/felles kostnader	Kr.	10 200
Forsikring	Kr.	3 800
Årlig vedlikehold	Kr.	7 800
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>22 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 300 000
Leiligheten er totalrenovert i perioden 2022/2024 inkl. vann, avløp, våtrom, kjøkken, veranda, trapp og el. anlegg	Kr.	1 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 530 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>10 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 540 000**

## 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.	650 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 50 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>700 000</b>

### 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

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 250 000</b>
--	------------	------------------

# 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

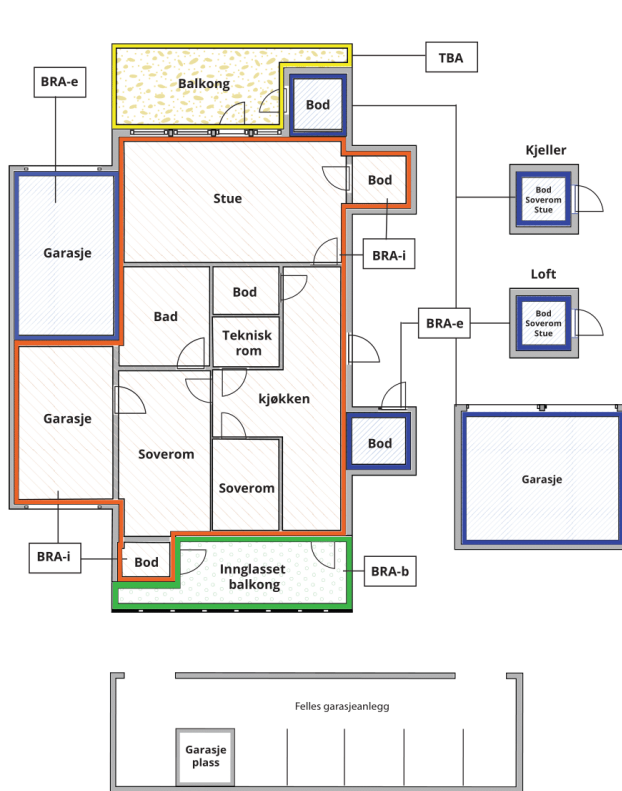
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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

## Tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	43			43	8	26	69
Hems/mesinin							
<b>SUM</b>	<b>43</b>				<b>8</b>	<b>26</b>	<b>69</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>43</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré , Soverom , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
Hems/mesinin	Loftstue/kontor		

### Kommentar

Mesaning/hems har ikke målbart areal i.h.h.t gjeldende måleregler, men gulvareal medtatt under areal med lav takhøyde. Takhøyde under bærende drager er ca. 150 cm.

## 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 byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se pkt. tilbygg/modernisering

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		4		4	

SUM		4
SUM BRA	4	

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	43	0
Bod	0	4

#### Kommentar

Tomannsbolig

Hems/mesanin er ikke ett målbart areal i.h.h.t gjeldende måleregler, men er medtatt etter den nye arealoppgaven som ALH ( takhøyde lavere enn 190 cm og definerer kun gulvareal.)

Bod

Bod areal er regnet som S-areal.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.10.2024	Endre Eikrem	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	24	1266		2	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjørnstjerne Bjørnsons veg 4

### Hjemmelshaver

Kjøsnes Lena Sandbakk

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger med noe utsikt mot syd i ett rolig og barnevennlig boligområde med kort vei til barnehage, skoler, samt gangavstand til kjøpesenter og Molde sentrum med offentlige kontorer.

### Adkomstvei

Offentlig vei med privat avkjøring

### Tilknytning vann

Offentlig tilknytning vann

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

### Regulering

Regulert område/areal plan.

### Om tomten

Felles tomt er opparbeidet med plen areal, prydbusker og asfaltert vei og parkering.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Kommuneplan

Arealplan.

### Bebyggelsen

Bygningen er en seksjonert flermannsbolig på 3 plan og hvor den aktuelle seksjonen ligger i 2. etasje mot sydvest. Bygningen er opprinnelig oppført i 1957 (ombygget/tilbygget og seksjonert i 2009/2012.) Bygningen er oppført på støpt og armert grunnmur/sparestein mur med støpte stripe fundament/såler som bærende bygningsdel for tradisjonell pløyd plank/reisverk med utvendig liggende faset kledning med behandlet overflater. Støpt gulv på grunn med isolasjon og fuktsperre, basert på oppføringstidspunktets forskriftskrav (tidspunkt for renovering/ombygging). Plassbygget sperre konstruksjon med undertak for takteking av plastbelagte stålplater, snøfangere, stige trinn til pipe og tilhørende takrenner. Vinduer med side/glise hengslet utførelse, isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Isolert ytterdør og heve/skyvedør til veranda med tilhørende listverk og beslag. Veranda med papptekking, pre fabrikkert vedlikeholdsfritt dekke og tilhørende rekkverk.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2021

## Forsikring

<b>Selskap</b> Ikke oppgitt	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
<b>Kommentar</b>				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	25.10.2024		Gjennomgått		Nei
Offentlige påbud/krav	25.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.10.2024		Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	25.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.10.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.10.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.10.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	25.10.2024	Dokumentasjon foreligger i boligmappen	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 bruker 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 tjenesteyter.

## 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 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 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 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 godkjenning 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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## 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-norsk-takst/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/QK7357>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon