

Rapportutkast

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Nedre Engan 5, 6450 HJELSET

 MOLDE kommune

 gnr. 60, bnr. 5

 Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 18174-2357

Autorisert foretak: Selmax AS

Sertifisert Takstingeniør: Endre Eikrem



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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet

Bygningsmassen er oppført i.h.h.t referansenivå fra bygningsloven av 1949 med påfølgende teknisk forskrift og dennes veiledninger. Generelt fremstår leiligheten med grei standard, planløsning og intervall for vedlikehold referanse nivå tatt i betraktning. Leiligheten er vesentlig oppgradert og renovert etter 2017/2018 av tidligere eier. Ingen dokumentasjon på våtromsarbeider foreligger pr. dato. Noe større helningsavvik på gulv i oppholdsrom registrert, spesielt i retning syd/nord. Soverom er under 15 m3 volum, men godkjent som soverom ifølge tid. eier (Dokumentasjon bør innhentes om mulig). Se forøvrig under de respektive posteringer i takrapporten 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 de på selvstendig grunnlag må undersøke bygningsmassen nøye. Dette gjelder både selger av eiendommen, interessenter og eventuelle fremtidige kjøpere av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med 2-3 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Vindu i soverom skiftet i 2026. Behandlet ytterdør (ukjent alder) og balkongdør i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Utkraget veranda av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av tresøyler og støpte punkt fundament. Bod i loftetasje med ubehandlet gulvbord, åpen konstruksjon/panel på vegger og åpen konstruksjon i tak.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har laminat og vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk (2017/2018). Boder har ubehandlet gulvbord og ubehandlet betong på gulv, åpen konstruksjon og panel på vegger og åpen konstruksjon og panel i tak. Etasjeskille av trebjelkelag med undergulv og underliggende stubbloft/kledning. Støpt plate på grunn uten fuktsperre og isolasjon montert basert på boligens referanse nivå og oppførings tidspunktets forskriftskrav. Boder i kjeller etasje med gulv av betong, vegger av betong og panel i tak. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Leiligheten har

malte glatte dører innvendig med tilhørende listverk. Garderobeskap og overskap montert i soverom, samt overskap og hylle i entre. Bod i loftetasje med ubehandlet gulvbord, åpen konstruksjon/panel på vegger og åpen konstruksjon i tak.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato. Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak/takplater med tilhørende listverk. Bad har vinylbelegg på gulv med sluk og elektrisk varmekabler/gulvvarme montert. Bad har plast sluk og synlig vinylbelegg på gulv som tettesjikt. Bad innredning med høyglans fronter, heldekkende servantplate og overskap med speilfront. Nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdør montert med tilhørende armaturer. Bad har avtrekk fra elektrisk styrt vifte og luftespalte i vindu. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot nabo og yttervegg, samt vegger som ikke er fuktutsatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken har laminat på gulv, malte plater på vegger med kitchen board mellom benkeskap/overskap og malt tak/takplater med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte glatte fronter, takhøye overskap, laminat benkeplate og benkebeslag med 1 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr, microbølge ovn, kjøll/fryseskap og platetopp montert. Fritthengende kjøkkenventilator i stål med avtrekk ført til yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har trykkutsatt ledningsnett for vannbringere i kobber rør. Noe oppgradering av ledningsnett er sannsynligvis utført i forbindelse med renovering av bad og kjøkken, men omfang av dette er ukjent.

Leiligheten har ledningsnett for avløpsrør av plast og hoved avløp av soil rør. Noe oppgradering av ledningsnett er sannsynligvis utført i forbindelse med renovering av bad og kjøkken, men omfang av dette er ukjent. Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak og noe spalte ventiler i vindu. Elektrisk vifte på bad. Opplegg for vaskemaskin og skyllekar med tilhørende armaturer montert i felles vaskerom.

Leiligheten er tilknyttet felles 300 liters varmtvannstank montert i felles bod. Sikring skap med automatsikringer, noen krussikringer og jordfeilvarsler/bryter montert i felles gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført eller fremlagt dokumentasjon på utført radon målinger i bygningen.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

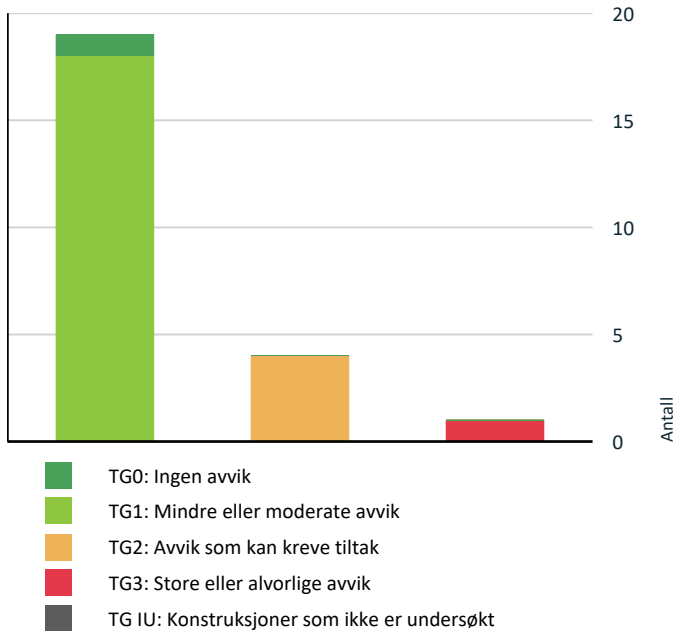
Boligbygg med flere boenheter

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

Utkast

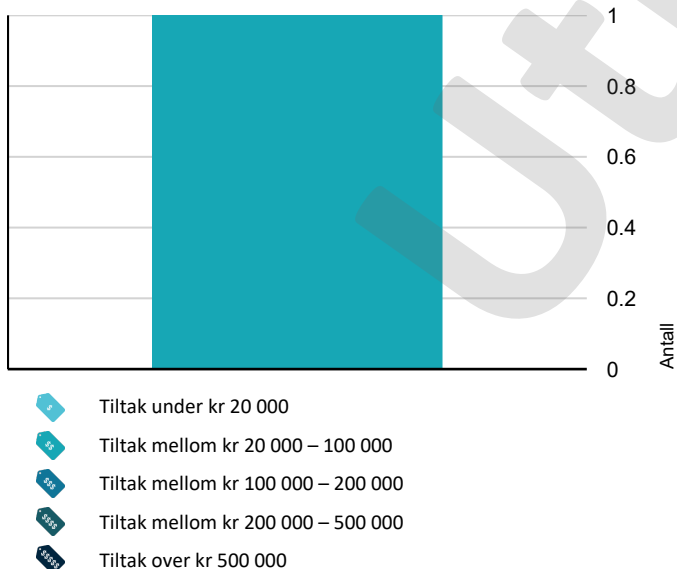
Sammendrag av boligens tilstand

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 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.

Boligbygg med flere boenheter

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
 - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 - Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
 - Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- !** Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1954

Kommentar
Opplysninger innhentet fra
Eiendomsverdi.no

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2018	Modernisering	Overflate pusset opp leiligheten
2018	Modernisering	Pusset opp bad
2018	Modernisering	Pusset opp kjøkken
2017	Modernisering	Nye vinduer og balkongdør
2026	Modernisering	Nytt vindu montert i soverom

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-3 lags isolerglass, tilhørende listverk og beslag. Vindu i soverom skiftet i 2026.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Behandlet ytterdør (ukjent alder) og balkongdør i tre med isolerglass, tilhørende listverk og beslag.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget veranda av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk montert på bærende konstruksjon av tresøyler og støpte punkt fundament.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bod i loftetasje med ubehandlet gulvbord, åpen konstruksjon/panel på vegger og åpen konstruksjon i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget for å sikre oversikt over vedlikeholdsbehov og redusere risikoen for uforutsette skader eller kostnader. Manglende dokumentasjon kan føre til at nødvendige tiltak ikke blir identifisert eller gjennomført i tide.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har laminat og vinylbelegg på gulv, malte plater på vegger og malte tak/takplater med tilhørende listverk (2017/2018). Boder har ubehandlet gulvbord og ubehandlet betong på gulv, åpen konstruksjon og panel på vegger og åpen konstruksjon og panel i tak.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

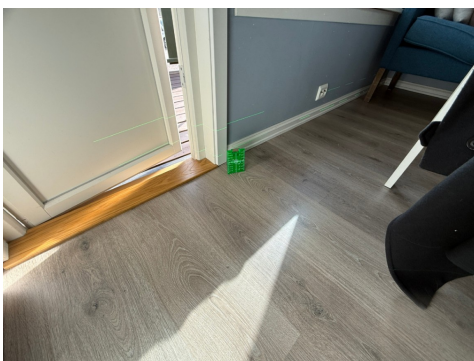
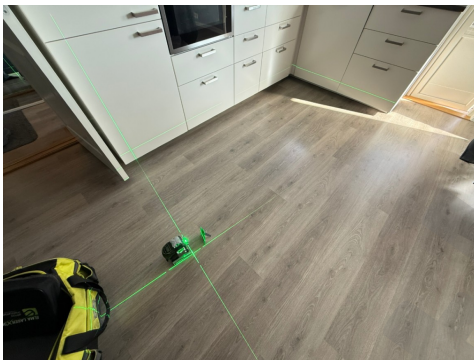
Lokale avvik opp mot 38 mm er registrert og fra krypprom er det registrert at deler av gulvkonstruksjon er uisolert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres utbedring av etasjeskillet for å redusere høydeforskjellen og oppnå tilfredsstillende planhet. Konsekvensen av å ikke utbedre avviket er økt risiko for skjevheter, redusert brukskomfort, samt mulig forringelse av konstruksjonen over tid. Dette kan også påvirke levetiden til gulvbelegg og innredning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boder i kjeller etasje med gulv av betong, vegger av betong og panel i tak. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har malte glatte dører innvendig med tilhørende listverk.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap og overskap montert i soverom, samt overskap og hylle i entre.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold - 2

Beskrivelse

Bod i loftetasje med ubehandlet gulvbord, åpen konstruksjon/panel på vegger og åpen konstruksjon i tak.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrom er utført etter teknisk forskrift av 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider med tettesjikt, membran eller mansjetter pr. dato.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og malte innvendig tak/takplater med tilhørende listverk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det mangler også stedvis/tilstrekkelig fuge mellom underkant våtromsplater og vinkellist.

Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Fuge mellom underkant våtromsplater og vinkellist bør etableres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende eller utilstrekkelig fuge kan føre til fuktskader, råte og redusert levetid på materialene.



1. ETASJE > BAD

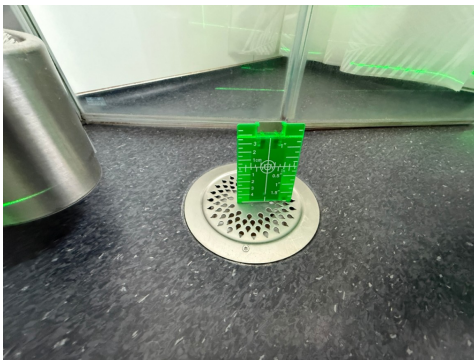
TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Bad har vinylbelegg på gulv med sluk og elektrisk varmekabler/gulvvarme montert.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Bad har plast sluk og synlig vinylbelegg på gulv som tettesjikt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad innredning med høyglans fronter, heldekkende servantplate og overskap med speilfront. Nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassdør montert med tilhørende armaturer.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot nabo og yttervegg, samt vegger som ikke er fuktutsatt.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Indikasjonsmålinger er foretatt med Flir MR277 og MR12 probe i de relevante våtsoner ved befaring, uten at det ble registrert fukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til fuktskader i tilliggende konstruksjoner, da manglende mulighet for hulltaking gir økt usikkerhet om tilstanden bak veggene. Konsekvensen av manglende kontroll er at eventuelle skjulte fuktskader kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget, noe som kan medføre økte utbedringskostnader.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har laminat på gulv, malte plater på vegger med kitchen board mellom benkeskap/overskap og malt tak/takplater med tilhørende listverk. Kjøkken innredning med malte glatte fronter, takhøye overskap, laminat benkeplate og benkebeslag med 1 kum og tilhørende armatur. Opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr, microbølge ovn, kjøl/fryseskap og platetopp montert.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Fritthengende kjøkkenventilator i stål med avtrekk ført til yttervegg.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Leiligheten har trykkutsatt ledningsnett for vannbringere i kobber rør. Noe oppgradering av ledningsnett er sannsynligvis utført i forbindelse med renovering av bad og kjøkken, men omfang av dette er ukjent.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten har ledningsnett for avløpsrør av plast og hoved avløp av soil rør. Noe oppgradering av ledningsnett er sannsynligvis utført i forbindelse med renovering av bad og kjøkken, men omfang av dette er ukjent.

TG 1 Ventilasjon

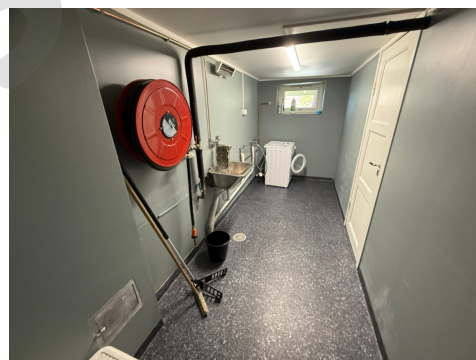
Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegg/tak og noe spalte ventiler i vindu. Elektrisk vifte på bad.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

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



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles 300 liters varmtvannstank montert i felles bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken bør vurderes skiftet grunnet alder, da risikoen for lekkasje og påfølgende vannskader øker betydelig etter 20 år. Det anbefales å følge med på eventuelle tegn til svikt for å unngå uforutsette skader.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikring skap med automatsikringer, noen krussikringer og jordfeilvarslere/bryter montert i felles gang.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1954 Ukjent om boligens el. anlegg har vært total renoveret (full utskifting inkl. hovedsikringer/inntak) Dokumentasjon bør innhentes om mulig.
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
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Tidligere eier har oppgradert noe el. anlegg og sikringsskap i ca. **2017/2018 (noe usikkert årstall)**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Om ikke samsvarserklæring kan fremskaffes på arbeider utført etter 1998, bør kontroll gjennomføres.

Generell kommentar

Om ikke det kan dokumenteres at det er foretatt el. kontroll etter byggeår, anbefales dette utført.



TOMTEFORHOLD

! TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført eller fremlagt dokumentasjon på utført radon målinger i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Det bør gjennomføres radonmålinger og fremskaffes dokumentasjon på dette. Konsekvensen av manglende radonmålinger og radonsperre er økt risiko for helseskadelige radonnivåer i bygget, noe som kan medføre helserisiko for brukere av bygningen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

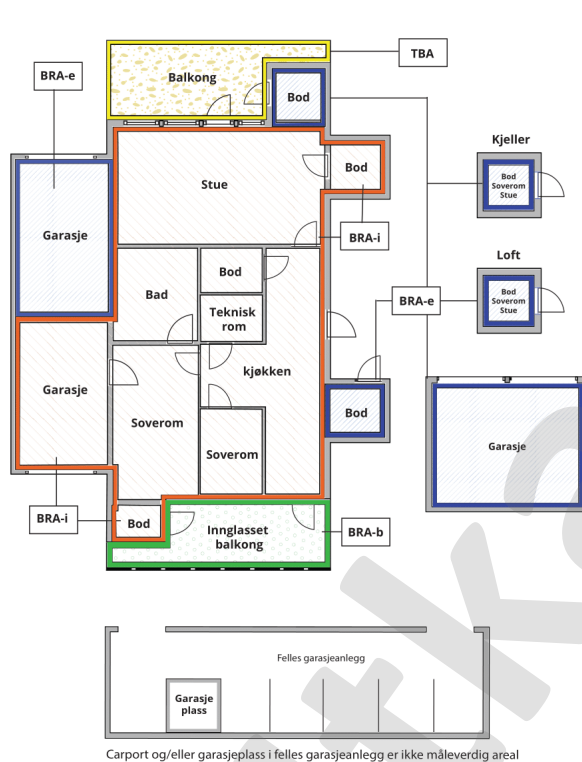
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 branncelleindeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	32			32	6
Underetasje		3		3	
Loftetasje		3		3	
SUM	32	6			6
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Underetasje		Bod, bod 2	
Loftetasje		Bod	

Kommentar

Utkraget veranda er regnet som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Endre Eikrem	Takstingeniør
	Gro Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	60	5		0	642.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Engan 5

Hjemmelshaver

Nedre Engan Borettslag Al

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NEDRE ENGAN BORETTSLAG AL	952726196		Ukjent	Gro Larsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
62	100	01.05.2026	4 938	01.05.2026	148 917	01.05.2026

Kommentar

Innskudds beløp ikke oppgitt og noe redusert opplysninger i tilsendte andelsopplysninger

Årsregnskap

Regnskapsår	2022	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	0	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 0
Disponible midler:	0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger med flott utsikt i et rolig og barnevennlig bolig område på Hjelset i Molde kommune med forholdsvis kort vei til skole, barnehage, butikk og gode bussforbindelser til Molde sentrum.

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 gruset vei og parkering.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Arealplan.

Bebyggelsen

Andelsleilighet i flermannsbolig på flere halvplan hvor den aktuelle leiligheten ligger i 1. etasje. Bygningen er oppført i 1954 på støpt og armert såle/grunnmur, yttervegger i tradisjonell bindingsverk konstruksjon med vindsperre og lekter for utvendig liggende dobbelfalset kledning med behandlet overflater, på innside isolert og kledd med plate/panel. Støpt og avrettet gulv på grunn uten isolasjon og fuktsperre basert på oppføringstidspunktets forskriftskrav og etasjeskille tre bjelkelag med undergulv og underliggende kledning/stubbloft. Tak konstruksjon er oppført som plassbygget, luftet sperrekonstruksjon med undertak, papp og lekter for takteking av lakkerte stålplater med tilhørende takrenner. Vinduer og balkongdør med isolerglass, tilhørende listverk og beslag, samt isolert ytterdør med tilhørende listverk og beslag. Utkraget veranda av impregnerte bjelker, dekke og tilhørende rekkverk mot syd. Leiligheten har en bod på loft og 2 boder i kjeller, samt felles vaskerom i kjeller etasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1958

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	56029826	Fullverdi		
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	01.05.2026	Opplysninger fås ved henvendelse til borettslaget og er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	01.05.2026	Opplysninger gitt av kunde	Gjennomgått		Nei
Offentlige påbud/krav	01.05.2026	Opplysninger fås ved henvendelse til borettslaget og er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	01.05.2026	Dokumentasjon på hele leilighetens el. anlegg/siste kontroll eller samsvarserklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	01.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.05.2026	Opplysninger fås ved henvendelse til borettslaget og er ikke fremlagt.	Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	01.05.2026	Opplysninger fås ved henvendelse til borettslaget og er ikke fremlagt.	Ikke 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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. 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 fem 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 funksjonsprøving 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 slitasje: 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.

- 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/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

Tilstandsrapportens avgrensninger

www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Utkkast