

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Vikagata 63 , 6010 ÅLESUND

 ÅLESUND kommune

gnr. 24, bnr. 102

Andelsnummer 2

Markedsverdi

3 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 28.09.2026

Rapportdato: 08.10.2026

Oppdragsnr.: 21643-1409

Eiendomsverdi ref nr: ID8075

Autorisert foretak: Naava Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jacob Engholm Holen



naava
T A K S T



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater. Taket ble ifølge styrer i borettslaget skiftet i 1997. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløp er av metall. Taket har beslag ved overganger og gjennomføringer, samt vindskier og toppbord av tre. Pipehatten er ifølge eier skiftet i 2026 av Langvas AS. Takrenner, nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette.

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og kaldtloft. Ved fuktmåling på loftet ble det ikke registrert unormale forhold. Det er registrert mange fuktskjolder i sutaksplater og i treverk, men det ble ikke målt forhøyet fuktighet på befaringsdatoen.

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med liggende bordkledning.

Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Ytterdører i treverk, samt malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.

Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Det er terrasser på terreng oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Ved hovedinngangen er det en betongtrapp under overbygg.

Rekkverket består av malte trebord festet til metallstolper.

På fremsiden mot hagen er det en tretrapp fra verandaen ned til terrassen.

Kjellernedgangen har en betongtrapp mellom pussede og malte murvegger, med håndløper av metall. Det er sluk i gulv foran kjellerdøren.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene er utført med parkett, laminat og beleg. I deler av gang i 1. etasje opplyser eier at det er varme i gulv. Varmen i gulv fungerer ikke ifølge eier, og årsak til avviket er ikke kjent.

Veggene har trepanel, panelplater, malte plater og malt strie.

Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.

Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tomme stokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

Det er elementpipe og vedovn.

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue, med måleresultat 20 vekt%. Innvendige trapper har malte vanger og håndløper. Det er beleg i trinnene.

Det er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Badet er ifølge eier renoveret ca. 2006. Arbeidet ble utført av et familiemedlem som dugnadsarbeid. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføringen av våtrommet var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Våtrom › Kjeller › Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med betonggulv, malte murflater og enkelte panel-/platekledd veggpartier. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereider.. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ifølge eier er kjøkkeninnredningen levert av Vegsund Kjøkken i 2006 og montert i egen regi av familie.

Innredningen har lyse, profilerte fronter, enkelte overskap med glassfelt og mørke laminatbenkeplater. Nedfelt oppvaskbeslag i rustfritt stål med to kummer og ettgreps blandebatteri.

Mosaikkfliser på vegg over benkeplatene. Oppvaskmaskin under benk og frittstående komfyr.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Innvendige avløpsrør er av plast.

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank produsert i 2019 og dokumentert tilkoblet i 2020.

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i kjeller. Skapet har automatsikringer/jordfeilautomater, overspenningsvern og kursfortegnelse. Anlegget har både åpent og skjult ledningsnett. Eier opplyser at sikringsskapet er oppgradert av ACEL. Det foreligger dokumentasjon for installasjon av AMS-måler i 2018 og elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider i 2020.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

Grunnmuren er av betong. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

Forstøtningsmurene er av betong.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vann og

Beskrivelse av eiendommen

avløp er tilknyttet offentlig anlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	161 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	145 m ²
Totalpris	3 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

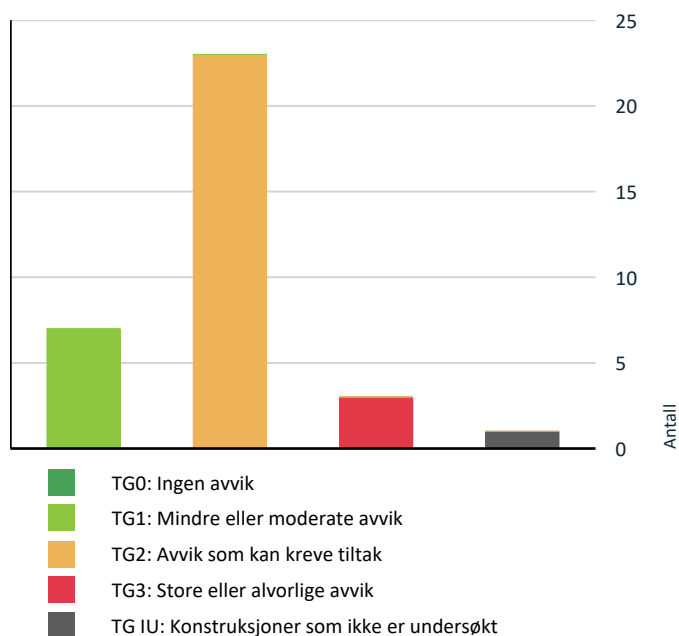
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens bruk av kjelleren avviker fra disse. Kjelleretasjen er på tegningene disponert med boder, disponibelt areal/sportsbod og vaskerom. Deler av arealet benyttes i dag som kjellerstue. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til rom for varig opphold.

Kjellerstuen har små vinduer og begrenset dagslysinnslipp. Det er ikke dokumentert at dagslys- og rømningsforholdene er tilfredsstillende for dagens bruk. Godkjenningsstatus bør avklares med kommunen. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak må påregnes.

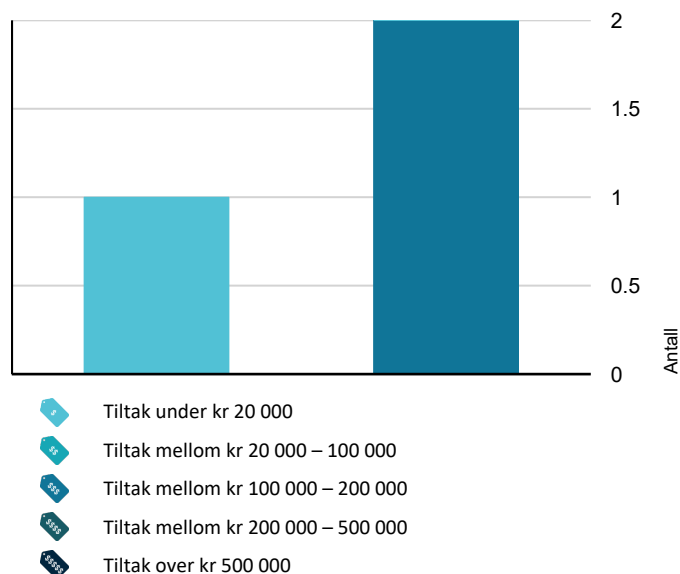
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Skadedyr og fuktrevende insekter [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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 påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Rekkehus/andre småhus, byggeår 1978, bærekonstruksjon i tre, original takisolasjon, original isolering i vegger, original gulvisolering, originale vinduer

Energimerke



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1978

Kommentar

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Eier opplyser at borettslaget har ansvar for alt utvendig vedlikehold av bygningene, herunder drenering. Ansvarsfordelingen må ses i sammenheng med borettslagets vedtekter og eventuelle særskilte avtaler.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med steinbelagte stålplater. Taket ble ifølge styrer i borettslaget skiftet i 1997. Besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Taket har beslag ved overganger og gjennomføringer, samt vindskier og toppbord av tre. Pipehatten er ifølge eier skiftet i 2026 av Langvas AS. Takrenner, nedløp og beslag er besiktiget fra bakkenivå, og vurderingen er begrenset av dette.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og kaldtloft. Ved fuktmåling på loftet ble det ikke registrert unormale forhold. Det er registrert mange fuktskjolder i sutaksplater og i treverk, men det ble ikke målt forhøyet fuktighet på befæringsdatoen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene under befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og er kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Avstanden mellom bordkledning og terrassebord er stedvis liten eller mangler helt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Avstanden mellom bordkledning og terrassebord bør økes der dette er mulig, for å hindre fuktopptrekk og råteskader på kledningen. Manglende avstand øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på ytterveggen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer og PVC-vinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk, samt malt balkongdør i tre, med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte karmen og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Terrassebord er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Terrassebordene bør vaskes og overflatebehandles for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist værslitte terrassebord.
- Videre er det registrert råte i leveggen.

Konsekvens/tiltak

- Værslitte terrassebord bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusert bæreevne.
- Råteskader i leveggen må utbedres for å hindre ytterligere skadeutvikling og redusert levetid på konstruksjonen. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for svekket sikkerhet og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Ved hovedinngangen er det en betongtrapp under overbygg. Rekkverket består av malte trebord festet til metallstolper.

På fremsiden mot hagen er det en tretrapp fra verandaen ned til terrassen.

Kjellernedgangen har en betongtrapp mellom pussede og malte murvegger, med håndløper av metall. Det er sluk i gulv foran kjellerdøren.

Vurdering av avvik:

- Betongtrappene har begroing og tilsmussing, spesielt i kjellernedgangen, noe som kan føre til glatte trinn og økt fare for fallulykker.

Rekkverk og metalleder har slitasje på overflatebehandlingen samt synlig rust.

Tretrappen mot hagen mangler rekkverk og håndløper på den åpne siden, noe som utgjør en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

- Trappene bør rengjøres for begroing, løv og smuss for å redusere risikoen for glatte trinn og fallulykker.
- Sluket i kjellernedgangen bør renses og funksjonssprøves for å sikre god drenering og hindre vannansamling.
- Rekkverk og metalleder bør vedlikeholdes, og innfestingene kontrolleres for å forhindre videre rustdannelse og svekkelse av konstruksjonen.
- Tretrappen mot hagen bør sikres med rekkverk og håndløper for å redusere risikoen for fallskader.
- Trinn og vanger bør kontrolleres for råte og stabilitet for å sikre trygg bruk av trappene.

INNSENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er utført med parkett, laminat og beleg. I deler av gang i 1. etasje opplyser eier at det er varme i gulv. Varmen i gulv fungerer ikke ifølge eier, og årsak til avviket er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- I deler av gang i 1. etasje opplyser eier at det er varme i gulv. Varmen i gulv fungerer ikke ifølge eier, og årsak til avviket er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Feilsøking og eventuelt utbedring av gulvvarmen bør utføres av kvalifisert fagperson for å avdekke årsak til manglende funksjon og sikre korrekt reparasjon.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har trepanel, panelplater, malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist støvkondens og heksesot/kjemisk sverting i kjøkken i 2. etasje. Ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Støvkondens og kjemisk sverting kan gi misfarging og indikere ubalanse i innneklima, ventilasjon eller materialpåvirkning.
- Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av støvkondens og heksesot/kjemisk sverting. Tiltak må påregnes for å hindre videre sverting og mulig skade på overflater, samt for å redusere risiko for dårlig innemiljø.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må registrerte høydeforskjeller i gulvet rettes opp. Som et enkeltstående tiltak vurderes dette normalt ikke som økonomisk rasjonelt i en bolig som dette. Ved en eventuell fremtidig renovering kan det være naturlig å vurdere oppretting av gulvene.



Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonspærre, og det er ikke utført radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å fjerne brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i kjellerstue, med måleresultat 20 vekt%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

Konsekvens/tiltak

- Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper har malte vanger og håndløper. Det er belegg i trinnene.



Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.



Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser i egenerklæringen at det var skjeggkre i boligen for ca. 5–6 år siden. Det er også opplyst om en enkelt hendelse med mus rundt 2006, da kjellerdøren sto åpen over natten. Eier opplyser videre at det er observert rotter på borettslagets fellesområde, og at Pelias setter ut feller. Nåværende aktivitet og omfang i boligen er uavklart.

Konsekvens/tiltak

- Status for tidligere forekomst av skjeggkre bør avklares med eier, og oppfølgingen på fellesområdet bør avklares med borettslaget. Ved tegn til aktivitet i boligen anbefales kartlegging og vurdering av tiltak fra skadedyrfirma. Åpninger som kan gi gnagere tilgang til bygningen, bør tettes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier renoveret ca. 2006. Arbeidet ble utført av et familiemedlem som dugnadsarbeid. Gjeldende byggeforskrift på tidspunktet for oppføringen av våtrommet var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD



Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på veggene og himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Det bør tettes rundt rørgjennomføringene til servant for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyste at det ved én anledning, da avløpet fra dusjkabinettet ikke gikk ned i sluket, rant vannet ut gjennom døren. Dette resulterte med lekkasje til underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres forskriftsmessig fall mot sluk gjennom hele rommet for å forhindre at vann renner ut av våtrommet og forårsaker skader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende fall øker risikoen for fuktskader og følgeskader i bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt på grunn av tilliggende konstruksjoner.

KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med betonggulv, malte murflater og enkelte panel-/platekledde veggpartier. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ifølge eier er kjøkkeninnredningen levert av Vegsund Kjøkken i 2006 og montert i egenregi av familie.

Innredningen har lyse, profilerte fronter, enkelte overskap med glassfelt og mørke laminatbenkeplater. Nedfelt oppvaskbeslag i rustfritt stål med to kummer og ettgreps blandebatteri. Mosaikkfliser på vegg over benkeplatene. Oppvaskmaskin under benk og frittstående komfyr.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besikket i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av avløpssystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

- Deler av anlegget er av eldre dato, noe som medfører økt usikkerhet rundt fremtidig funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av deler av avløpssystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. Ved fremtidig oppgradering av våtrom vil det være naturlig å vurdere utskifting av eldre avløpsrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank produsert i 2019 og dokumentert tilkoblet i 2020.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

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

Elektrisk anlegg med sikringsskap plassert i kjeller. Skapet har automatsikringer/jordfeilautomater, overspenningsvern og kursfortegnelse. Anlegget har både åpent og skjult ledningsnett. Eier opplyser at sikringsskapet er oppgradert av ACEL. Det foreligger dokumentasjon for installasjon av AMS-måler i 2018 og elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder i 2020.

Vurdering av avvik:

- Anlegg har ukjent alder og det mangler dokumentasjon.
- Det foreligger et pålegg fra Det lokale eltilsyn datert 25.06.2009. Pålegget omfatter varmegang ved inntak, manglende lokk på koblingsbokser, uisolerte ledningsender og mangelfull festing av kabel. Dagens status for forholdene i pålegget er uavklart.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon og ukjent alder medfører usikkerhet om anleggets tilstand og sikkerhet, noe som øker risikoen for feil, brannfare og fremtidige kostnader. Det anbefales at anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektriker.
- Status for pålegget må avklares med Det lokale eltilsyn. Registrert elektrovirksomhet må kontrollere de påpekte forholdene dersom avslutning av tilsynssaken ikke kan dokumenteres.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Alder og utførelse på fuktsikring og drenering er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør innhentes dokumentasjon på alder og utførelse av fuktsikring og drenering. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert funksjon og mulige fuktskader i konstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker i muren.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengtet rundt boligen er tilnærmet flatt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann og avløpsrør er av ukjent type og alder. Vann og avløp er tilknyttet offentlig anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser for å kartlegge alder, tilstand og restlevetid på utvendige vann- og avløpsledninger, da dette er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres undersøkelser for å avdekke type, alder og tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, slik at eventuelle behov for vedlikehold eller utskifting kan identifiseres. Ukjent tilstand og alder medfører økt risiko for uforutsette skader, lekkasjer eller driftsproblemer, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og skader på eiendommen.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å fjerne brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Boligen disponerer garasjeplass i en felles garasjerekke. Garasjen er oppført med trekonstruksjoner og malt utvendig trekledning. Innvendig er det synlig bindingsverk og delvis platekledde vegger, blant annet med OSB-plater. Takkonstruksjonen har synlige trebjelker og takbord. Garasjen har leddport i metall. Det er montert ladeboks for elbil.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

145 m²/145 m²

Rekkehus: Stue, Kjøkken, Entré, Bad, 3 Soverom, Trapperom, Kjellerstue, Vaskerom, 2 Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 16 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 050 000

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

3 300 000

Konklusjon markedsverdi

3 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Myrabakken 1B ,6010 ÅLESUND 102 m² 2014 3 sov	14-08-2025	4 200 000	4 250 000		4 250 000	40 865
2 Myrabakken 3B ,6010 ÅLESUND 102 m² 2014 3 sov	19-05-2025	4 150 000	4 080 000		4 080 000	39 231
3 Myrabakken 5B ,6010 ÅLESUND 101 m² 2014 3 sov	29-04-2024	3 900 000	3 950 000		3 950 000	37 981
4 Myrabakken 5B ,6010 ÅLESUND 101 m² 2014 3 sov	11-01-2023	3 800 000	3 750 000		3 750 000	36 058
5 Vikagata 59 ,6010 ÅLESUND 134 m² 1978 3 sov	03-08-2023	3 250 000	3 350 000	69 000	3 419 000	25 515
6 Vikagata 27 ,6010 ÅLESUND 144 m² 1977 3 sov	06-05-2026	3 490 000	3 490 000	71 444	3 561 444	24 732
7 Vikagata 17 ,6010 ÅLESUND 135 m² 1977 3 sov	19-11-2024	2 990 000	3 350 000	54 000	3 404 000	23 972
8 Vikagata 11 ,6010 ÅLESUND 145 m² 1977 3 sov	10-09-2026	2 890 000	2 940 000	67 989	3 007 989	20 745
9 Vikagata 21 ,6010 ÅLESUND 116 m² 1977 3 sov	14-04-2024	2 890 000	2 725 000	64 000	2 789 000	19 103

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 910 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 550 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	190 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 740 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

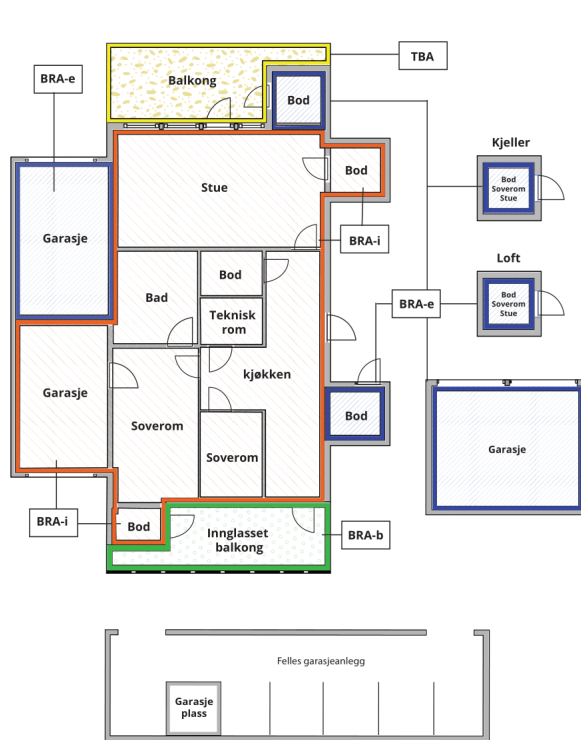
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	49			49	17
1. Etasje	49			49	5
Kjeller	47			47	
SUM	145				22
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, kjøkken		
1. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom, soverom, trapperom		
Kjeller	Kjellerstue, vaskerom, bod, bod (under trapp)		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men dagens bruk av kjelleren avviker fra disse. Kjelleretasjen er på tegningene disponert med boder, disponibelt areal/sportsbod og vaskerom. Deler av arealet benyttes i dag som kjellerstue. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring til rom for varig opphold.

Kjellerstuen har små vinduer og begrenset dagslysinnslipp. Det er ikke dokumentert at dagslys- og rømningsforholdene er tilfredsstillende for dagens bruk. Godkjenningsstatus bør avklares med kommunen. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak må påregnes.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Pipehatten skiftet i 2026.
Stuen ble malt i 2026.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom benyttet som kjellerstue har manglende dagslysflate. Ytterligere undersøkelser er anbefalt og tiltak må påregnes.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.9.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Oddrun Mailis Heggen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	24	102		0	15562.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vikagata 63

Hjemmelshaver

Borettslaget Spjelkavik I AI

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
956434521			Heggen Oddrun Mailis

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av rekkehus i Spjelkavika i Ålesund Kommune.

Adkomstvei

Adkomst fra Vikagata via borettslagets interne veinett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt, plen og treterrasser. Boligen inngår i borettslagets felleseide eiendom. Matrikkelen oppgir et samlet beregnet tomteareal på 15 562,1 m², fordelt på hovedteig på 13 055,2 m² og separat teig på 2 506,9 m².

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	28.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	28.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	04.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*