Tilstandsrapport

Enebolig
Borgundvegen 593, 6016 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 48, bnr. 103

Markedsverdi

7 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 16.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12403-1871 **Eiendomsverdi ref nr:** WZ1626

Autorisert foretak: Møre Takstconsult AS

møretakst

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 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.

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



Rapportansvarlig



Stig Håvard Vatne
Uavhengig Takstingeniør
stig@moretakst.no
919 91 555

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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

Boligen er registrert som enebolig med hybel/sokkelleil.
Oppført på starten av 1960-tallet og registrert tatt i bruk jan 1963. Rammetillatelse gitt i mai 1960.
Det er i denne boligen utført endringer i bruk av flere rom sett opp mot byggemeldte tegninger samt fjernet trapp mellom etasjene.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling.
Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, garderober, trapper, forstøtningsmurer samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Pipe og ildsted er ikke vurdert i denne rapporten. Kontrollen av piper og ildsted utføres av offentlig myndighet (feiervesenet/brannvesenet), og eventuelle merknader eller avvik vil fremgå av deres tilsynsrapporter. Det anbefales at nye eiere gjør seg kjent med siste kontrollrapport fra feiervesenet.

For elementer med tilstandsgrad 2 og 3 (TG 2/3) i denne boligen kan det forekomme andre avvik enn de som spesifikt er opplyst om på den aktuelle vurderingen.
Når det gjelder kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3, er det viktig å merke seg at disse er beheftet med usikkerhet. Faktiske kostnader kan variere avhengig av valgte løsninger og må også sees i sammenheng med det generelle fradraget i den tekniske verdiberegningen. Det anbefales å konsultere fagfolk for mer nøyaktige kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stålplater (Gerard Benders stål panne) fra 2022.
Også ny takpapp og lekter sammen med ny taktekking.
Beslag og takrenner av lakka metall.
Vegger av murkonstruksjon - murstein/ og teglstein. (malt utvendig).
Takkonstruksjonen er an sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra lukeområdet siden det er vanskelig tilkomst og ingen fast gulv på kryploft.
Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmer fra 1990-tallet og frem til 2017.
Ett vindu fra byggeår i 1.etg mot nord. Vinduer i u.etg fra 2017 og et fra 2016. Eller så er vinduer fra slutten av 1990-tallet/2000.
Alle vinduer med trekarmer.
Montert screens fra Kjell`s markiser i 1.etg i 2022.
Eldre tredør til u.etg.
Terrassedør i 1.etg fra 2000.
Hovedytterdør fra 2014 med katteluke.
Terrasse/skyvedør i u.etg montert i 2021.
Terrasse i front av boligens 1.etg (hoveddel). Denne er på 41 kvm.
Nyere tredekke og eldre tekking under.
Eldre trerekkverk med høyde på 90 cm.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det laminat fra 2021/22. Flis med varmekabler i entrè i u.etg.
Varmematter i gang og stue/kjøkken i 1.etg.
Vegger av overflater av sparkla og malt gips/mur. Så her er både murvegger og platekledde gipsvegger.
I tak er det malt gips.

Boligen har dobbel mursteinspipe, peis i stue i u.etg.
Vedovn i stue/kjøkken i 1.etg.
Nyere dører i hele boligen.
Hvite glatte dører i u.etg og mørke dører med pakninger i karm i 1.etg.
NB! 2 dører i 1.etg med lavere høyde enn normalt.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1.etg har ukjent alder, dvs ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med varmekabler.
Plastsluk i hjørne i dusjsonen.
Det er flis på vegger i dusjsonen og ellers malte plater på vegger.
I tak er det malte plater.
Dusjløsning med dører i glass som kan foldes.
Veggfestet toalett.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Opplegg vaskemaskin.

Bad fra 2021 i u.etg, men ingen dokumentasjon på utførelsen.
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i tak.
Dusjdører i glass som kan foldes.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Veggfestet toalett.
Mekanisk avtrekk

KJØKKEN Gå til side

Nytt kjøkken i u.etg i 2021.
Sorte fronter og laminat benkeplate med overlimt vask.
Integrert platetopp og komfyr.
Komfyrvakt og watergard.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut

Kjøkkeninnredning i 1.etg fra Epoq fra 2021/22.
Glatte malte fronter og laminat benkeplate med planlimt vask.
Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøl/frys.
Watergard og komfyrvakt.
Flis på vegg over benk.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i u.etg med flis på gulv med varmekabler.
Malte plater på vegger og i tak.
Veggfestet toalett.
Servantinnredning.

Beskrivelse av eiendommen

Mekanisk avtrekk.

Opplegg for vaskemaskin i ene boden i u.etg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber, det meste v rør er byttet. Rør er besiktiget i rørskap og koblinger i smal bod/sjakt
Det er avløpsrør av plast på alt som er synlig i 1.etg og u.etg.
Det er synlig støpejern på rør fra lufting, så man må anta at det også er støpejern fra byggeår som ikke er synlig i boligen og evt. i krypkjeller/grunn.
Boligen har naturlig ventilasjon.
I ene boden i u.etg er det opplegg for vaskemaskin.
NB! Dette rommet er ikke et våtrom.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det er 2 tanker, en fra 1991 og en
som man ikke får sjekket alder på, men som antagelig er fra 2020/21.
Automatsikringer - 2 skap.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ihht DOK-analyse: Løsmasser - Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn.
Ukjent type drenering og fuktsikring på den delen som ikke er skiftet, men mot nord (halve veggen) og mot vest ble det utbedret drenering/fuktsikring i 2022.
På de andre veggene er det ikke utført utbedring, så der er det eldre drenering/fuktsikring som antagelig kun er naturlig i terreng.
Bygningen har betonggrunnmur. Antagelig treullitt på innsiden.
Det er antagelig stripefundamenter av betong under grunnmur.
Dette er antagelig siden det ikke foreligger dokumentasjon og at vanskelig å kontrollere.
Tomten er skrående mot sør og terreng heller også mot øst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m²
Totalpris	7 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 800 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

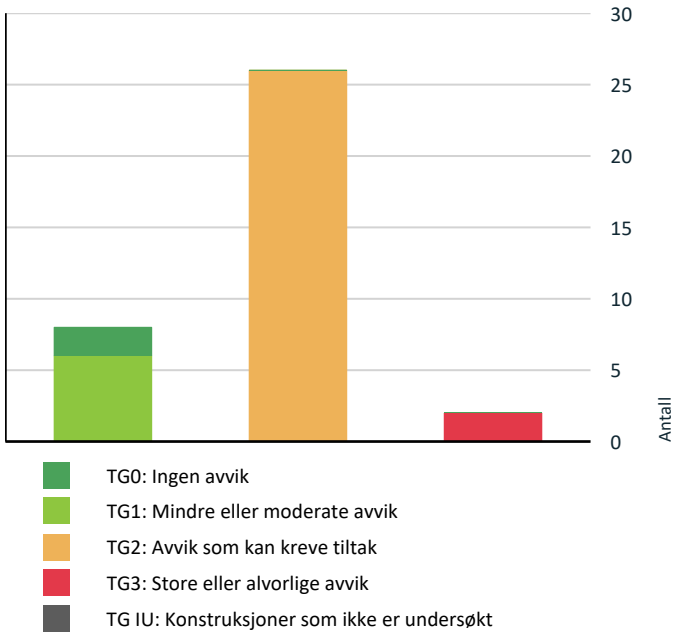
Endringer i begge etasjene og trapp mellom etasjene er tatt bort.
1.etg - tidligere trapperom er tatt inn i bad. Kjøkken flyttet til stue og soverom etablert i tidligere kjøkken. Entrè i 1.etg viser ikke på tegninger.
I u.etg er det etablert soverom i tidligere vaskekjeller, trapperom og boder. Toalettrom i gangareal.
Endret størrelse på noen vinduer og tidligere dør i u.etg mot vest er tatt bort.

Det er dermed utført søknadspliktige tiltak - det er oftes lettest å tilbakestille til slik byggemeldte tegninger viser.

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

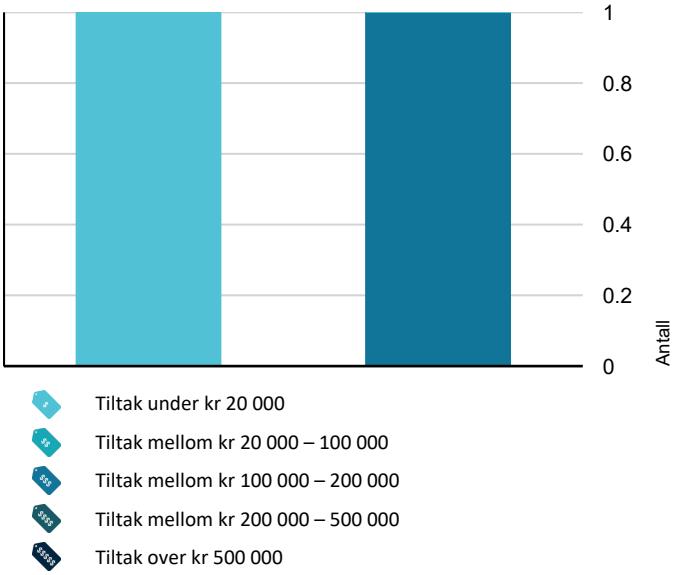
Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved innhenting av kommunale opplysninger tar kommunen følgende forbehold:
"Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger."
Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.
Tilstandskontroll er her kun av boligen - kontroll av tilleggsbygninger som bod er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** 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 ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stålplater (Gerard Benders stål panne) fra 2022.
Taket er besiktiget fra bakkenivå og takfot ved veranda.
Også ny takpapp og lekter sammen med ny taktekking.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på taket. 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.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Se punkt om takkonstruksjion, ukjent grunn til fuktmålingen som ligger over anbefalt nivå mot nord (over luke til kryploft og i nærhet av luftehatt), så derfor satt opp som et punkt under taktekking om det ikke kommer fra luftehatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til forhøyet fuktmåling over luke til kryploft.
Konsekvensen av å ikke avdekke årsaken kan være økt risiko for skjulte skader eller fremtidige fuktskader i konstruksjonen.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Beslag og takrenner av lakka metall. Nye takrenner, pipehatt og luftehatter når ny taktekking ble montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Takrenner er ikke renset.
Takrenne som er eldre ved veranda, synlig mot vest.
Ikke snøfangere, men dette er vurdert ok ihht type tekking og takvinkel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takrenner bør renses for å sikre god vannavledning og unngå risiko for fuktskader på bygningen.



Tilstandsrapport





TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Vegger av murkonstruksjon - murstein/ og teglstein. (malt utvendig).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Maling flasser flere steder og fasade fremstår slitt. Småskader.
Antagelig brukt feil type maling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Maling og småskader på fasaden bør utbedres for å hindre videre forvitring og fuktinntrengning, som over tid kan føre til større skader på murkonstruksjonen.
Det bør benyttes korrekt type maling for mur for å sikre god beskyttelse og varig resultat.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er an sperrekonstruksjon av tre fra byggeår.
Takkonstruksjonen er kun besiktiget fra lukeområdet siden det er vanskelig tilkomst og ingen fast gulv på kryploft.

Vurdering av avvik:

• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Fuktnivå rundt ene kuftehatt er over anbefalt nivå.
Råte registrert i kassekledning.
Manglende kassekledning flere steder.
Ødelagt netting der det er kassekledning.
Eldre mørke felt på taktro, men ikke unormalt fukt registrert utenom på nedsiden ved ene luftehatt.
Det er ikke brukt vindsperre på toppen av isolasjonen. Man har vindsperre oppå isolasjonen mot kaldt loft for å hindre at kald uteluft blåser inn i isolasjonen og reduserer isolasjonsevnen. Når kald luft får sirkulere gjennom eller over isolasjonen, kan det oppstå trekk og varmetap fordi isolasjonen mister mye av sin effekt. Dette er spesielt viktig ved raftet (overgangen mellom yttervegg og tak), hvor det ofte er åpninger for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør utføres.

Det bør utføres utbedringer av punktert dampsperre og manglende kassekledning for å hindre fuktinntrengning og redusere risiko for råteskader og muggdannelse i takkonstruksjonen.

Ødelagt netting og manglende papp på isolasjonen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot skadedyr og fukt.

Fuktnivået i nærheten av luftehatten bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak iverksettes for å forhindre videre fukt.

Begrenset ventilering bør forbedres for å redusere risiko for kondens, fuktskader og dårlig inneklima.

Etablere vindsperre på toppen av isolasjonen.

Tilstandsrapport









TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass med trekarmer fra 1990-tallet og frem til 2017.
Ett vindu fra byggeår i 1.etg mot nord. Vinduer i u.etg fra 2017 og et fra 2016. Eller så er vinduer fra slutten av 1990-tallet/2000.
Alle vinduer med trekarmer.
Montert screens fra Kjell`s markiser i 1.etg i 2022. - Screens ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Dårlig utført vedlikehold/maling.
Slitasje/oppsprekking i treverk.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og maling av vinduskarmer for å hindre videre forringelse av treverket.
Sprekker og slitasje i treverket bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader, råte og varmetap.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Eldre tredør til u.etg.
Terrassedør i 1.etg fra 2000.
Hovedytterdør fra 2014 med katteluke.
Terrasse/skyvedør i u.etg montert i 2021.

Vurdering av avvik:

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Hakk i karm på terrassedør i u.etg. Katteluke gir varmetap.
Flere dører er over 25 år og på dører som er over 25 år er det normalt med vedlikehold og stedvise oppgraderinger. Dører av denne alder kan ha begrenset levetid avhengig av hvor værutsatte de er.
Pakninger og hengsler er også svekket på dører som er over 25 år.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres lokal utbedring av hakk i karm på terrassedør i underetasjen, samt overflatebehandling og utbedring av sprekker og værslitasje på dørkarmer utvendig.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktpåvirkning, råteskader og redusert levetid på dørene.
Eldre dører med svekkede pakninger og hengsler kan også medføre redusert funksjon og sikkerhet.



Tilstandsrapport











TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i front av boligens 1.etg (hoveddel). Denne er på 41 kvm.
Nyere tredekke og eldre tekking under.
Eldre trerekkverk med høyde på 90 cm.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Slitasje i treverk.
Oppbyggingen av terrasse med boligrom under øker faren for skjulte skader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av tettesjikt/membranens tilstand.
Slitasje og alder på materialene medfører økt risiko for fuktinntrengning og skjulte skader i underliggende konstruksjoner, spesielt siden det er boligrom under terrassen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligen har følgende overflater på oppholdsrom;

På gulv er det laminat fra 2021/22. Flis med varmekabler i entrè i u.etg.
Varmematter i gang og stue/kjøkken i 1.etg.
Vegger av overflater av sparkla og malt gips/mur. Så her er både murvegger og platekledde gipsvegger.
I tak er det malt gips.

I denne boligen tas det spesifikt forbehold om at det kun er utført kontroll på synlige og tilgjengelige deler av overflatene. Tunge møbler som reoler/senger/skap/sofa etc er ikke flyttet. Dvs at andre registreringer vil kunne forekomme når denne boligen er tom og alle overflater er synlige. Merker etter festemidler/oppheng/bilder etc vil uansett forekomme og er normalt i alle brukte boliger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis noe dårlig finish på sparkling.
I u.etg er det noe bruksmerker/ og laminat som hever seg litt i noen skjøter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det kan utføres utbedring av dårlig finish på sparkling og overganger mellom gulv og list for å oppnå et bedre estetisk resultat.
Bruksmerker i underetasjen bør utbedres for å forhindre ytterligere skade og sikre lengre levetid.

Møre Takstconsult AS
Karolusplassen 8
6014 ÅLESUND

Tilstandsrapport







TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Antagelig betongdekke og trebjelkelag.
1.etg:
Det ble målt 21 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue/kjøkken.
Det ble målt 11 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i gang.
Det ble målt 15 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue/kjøkken.
Det ble målt 11 mm høydeforskjell på rommets bredde på gang.

U.etg, støpt plate mot grunnen og dels trebjelker mot kryprom.
Det ble målt 18 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i stue.
Det ble målt 22 mm høydeforskjell på 2 meters avstand i soverom mot nordvest.
Det ble målt 29 mm på 2 meters avstand på soverom mot øst.
Det ble målt 26 mm høydeforskjell på rommets bredde på stue.
Det ble målt 32 mm høydeforskjell på rommets bredde på soverom mot nordvest.
Det ble målt 22 mm på rommets bredde på soverom mot øst.

I denne boligen er målingene kun stikkprøver og målt i 2 rom pr.etasje. Boligen var møblert under befaring, så å finne høyeste/laveste punkt kan være vanskelig. Dvs at andre målinger vil kunne forekomme når denne boliger er tom og alle gulvflater er synlige og målinger foretas i alle rom. Etasjeskille er ikke videre vurdert utover de målingene ihht skjevhet som er utført.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Rust på armering i betongdekke ved inngangsparti.

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 rust på armering i betongdekke ved inngangspartiet for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert bæreevne og økt risiko for fremtidige skader på betongdekket.

NS 3600:2018 krever at det settes kostnadsestimat for alle TG3. Kostnadsestimatet er usikkert siden en oppretting bør/anbefales utført ved oppussing/renovering. Estimatet gjelder opprettingen å ikke inkludert nye overflater/bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innreda u.etg med innfora trevegger med gipsplater mot grunnmur.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i soverom mot nordvest. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18,5

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Konsekvens/tiltak

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





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag.
Tegningene viser at det er kryprom under fremre del av u.etg.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
• Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt - og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Konsekvens/tiltak

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Det bør etableres adkomst til krypkjelleren slik at den kan inspiseres nærmere, da dette er en risikokonstruksjon med potensial for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å forbedre ventileringen, etablere fuktsperre mot grunnen, og sørge for at alle lufteåpninger har netting for å hindre inntrenging av dyr og insekter. Organisk materiale bør ikke lagres i krypkjelleren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skjulte skader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid på konstruksjonen. Regelmessig kontroll og overvåking anbefales.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1.etg har ukjent alder, dvs ingen dokumentasjon.
Flis på gulv med varmekabler.
Plastsluk i hjørne i dusjsonen.
Det er flis på vegger i dusjsonen og ellers malte plater på vegger.
I tak er det malte plater.
Dusjløsning med dører i glass som kan foldes.
Veggfestet toalett.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Opplegg vaskemaskin.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flis på vegger i dusjsonen og ellers malte plater på vegger.
I tak er det malte plater.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i våtsonen til dusj.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det må tas hensyn til vindu i våtsonen ved bruk av dusj. Vindu må fuktbeskyttes.
Konsekvens er fukt i karm/vegg ved vindu.



1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt 34 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør.

Her ble det registrert/lokalisert noe hullyd under flis, men dette er ikke vurdert som "bom" siden flisene sitter fast og det er ikke registrert sprekker/riss i fuger.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

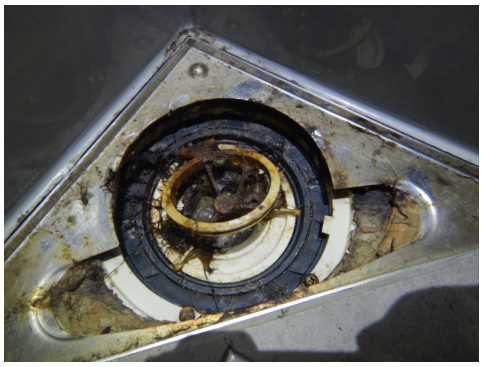
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Ingen dokumentasjon på utførelsen på dette badet. Manglende drenering fra innebygd sisterne gir tg 2 ihht til standarden.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon. Innhent dokumentasjon (om mulig) ellers pass på bruken/jevnlig kontroll.
Når det ikke er dokumentasjon er det dermed risiko for feil og mangler ved tettesjikt og som kan kreve utbedringer.
Konsekvens er fukt/råteskader. Utbedring iht dagens anbefaling er tiltaket.
Manglende drenering fra innebygde sisterne gir fare for skader i vegg/gulv.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjløsning med dører i glass som kan foldes.
Veggfestet toalett.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Opplegg vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres.
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7,9.





UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021 i u.etg, men ingen dokumentasjon på utførelsen.
Flis på gulv med varmekabler, flis på vegger og malte plater i tak.
Dusjdører i glass som kan foldes.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Veggfestet toalett.
Mekanisk avtrekk

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegger og malte plater i tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det ble målt 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tetting/flis ved dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

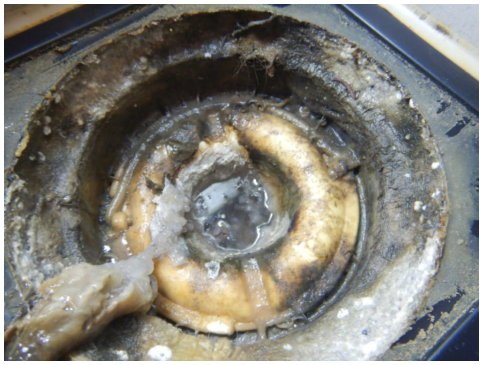
Ingen dokumentasjon på utførelsen på dette badet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen siden utførelsen er ukjent og manglende dokumentasjon på våtrommets tettesjikt gir dermed en usikkerhet rundt våtrommets tetthet/fremtidig funksjon.
Konsekvens er fukt/råteskader.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjdører i glass som kan foldes.
Servantinnredning med 2 skuffer.
Veggfestet toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

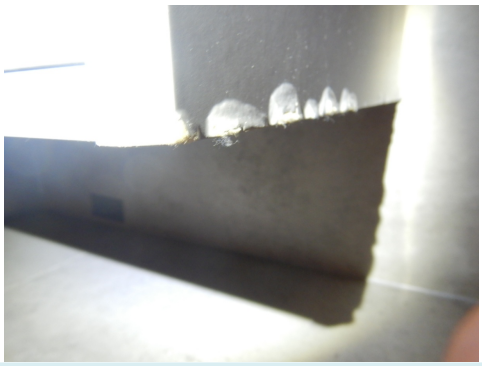
Småskader på baderomsinnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring av småskader på baderomsinnredningen bør utføres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.





UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

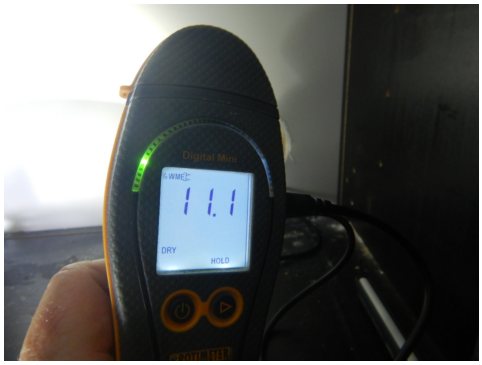
UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenskap. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,1 i treverk.





KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i 1.etg fra Epoq fra 2021/22.
Glatte malte fronter og laminat benkeplate med planlimt vask.
Integrert platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøl/frys.
Watergard og komfyrvakt.
Flis på vegg over benk.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nytt kjøkken i u.etg i 2021.
Sorte fronter og laminat benkeplate med overlimt vask.
Integrert platetopp og komfyr.
Komfyrvakt og watergard.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Litt skade/svelling i benkeplate over oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Benkeplaten bør tettes eller forsegles i området over oppvaskmaskinen for å hindre ytterligere svelling og skadeutvikling. Dersom skaden utvikler seg, kan det føre til redusert levetid og behov for utskifting av benkeplaten.



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mye lyd, men liten effekt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold/bytte ventilator.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i u.etg med flis på gulv med varmekabler.
Malte plater på vegger og i tak.
Veggfestet toalett.
Servantinnredning.
Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og noe kobber, det meste v rør er byttet. Rør er besiktiget i rørskap og koblinger i smal bod/sjakt

Vurdering av avvik:

• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke beskyttelse mellom vannrør og vegg i ene boden.
Det kan ikke konstateres avrenningsmuligheter der skap er plassert i u.etg.
Eldre rør ved inntak.

Konsekvens/tiltak

• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør monteres beskyttelse mellom vannrør og vegg i boden for å unngå skade på rørene og redusere risiko for skade ved en evt lekkasje.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenningsmuligheter der rørskapet er plassert i underetasjen, for å hindre vannskader ved eventuell lekkasje.

Eldre rør ved inntak bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da disse har økt risiko for lekkasje og driftsproblemer.

Tilstandsrapport









TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noen ventiler med rust/ødelagt netting.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Bytte ødelagte ventiler.
Konsekvens av ødelagte ventiler kan være at mus/skadedyr kan komme inn å gjøre skader i materialer som igjen kan føre til kostbare utbedringer.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast på alt som er synlig i 1.etg og u.etg.
Det er synlig støpejern på rør fra lufting, så man må anta at det også er støpejern fra byggeår som ikke er synlig i boligen og evt. i krypkjeller/grunn.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder rør av støpejern som antagelig er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

I ene boden i u.etg er det opplegg for vaskemaskin.
NB! Dette rommet er ikke et våtrom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Det er 2 tanker, en fra 1991 og en som man ikke får sjekket alder på, men som antagelig er fra 2020/21.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Ukjent om det er sluk der den ene tanken står. De ter sluk der den eldste tanken er plassert…

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Manglende avrenning eller lekkasjesikring medfører økt risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner dersom det skulle oppstå lekkasje.
Ut alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer - 2 skap.

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.
   2021 2021-2023.

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?
   Ja

   For u.etg er det Vassdraget elektro datert 09.04.2021.
   For 1.etg ABD elektro datert 30.08.2023.

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Tilstandsrapport

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?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ihht DOK-analyse: Løsmasser - Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Ukjent type drenering og fuktsikring på den delen som ikke er skiftet, men mot nord (halve veggen) og mot vest ble det utbedret drenering/fuktsikring i 2022.
På de andre veggene er det ikke utført utbedring, så der er det eldre drenering/fuktsikring som antagelig kun er naturlig i terreng.

Vurdering av avvik:

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

Noe gjenstående arbeid med finish der drenering er utbedret.
Alder gjelder deler som ikke er oppgradert.
Se også punkt om "rom under terreng" så selv om det e utført utbedringer på drenering kan det fortsatt være fuktutslag/kapilæroppsug av fukt i mur.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres ferdigstillelse av arbeid der drenering er utbedret.

På vegger med eldre drenering og fuktsikring bør det vurderes ytterligere tiltak eller oppgradering, da overskredet levetid gir økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden, da det fortsatt kan forekomme fuktutslag eller kapillæroppsug i mur selv etter utbedringer.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Antagelig treullitt på innsiden.
Det er antagelig stripefundamenter av betong under grunnmur. Dette er antagelig siden det ikke foreligger dokumentasjon og at vanskelig å kontrollere.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Se også punkt om "rom under terreng". Ved forhøyet fuktnivå i grunnmur over lengre tid kan det også bli svekkelser av betong/lettklinker.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvensen av vedvarende fukt i grunnmur kan være svekkelse av betong eller lettklinker, noe som kan føre til redusert bæreevne og økt risiko for skader på konstruksjonen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for skjulte feil.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrående mot sør og terreng heller også mot øst.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ut fra krav/anbefaling i standarden hvor det skal være fall på 1:50 ut fra boligen i 3 meters avstand er ikke dette oppfylt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å vurdere terrengjustering slik at det etableres tilstrekkelig fall fra boligen, i tråd med gjeldende standard. Manglende fall kan føre til økt risiko for fuktinntrengning og skader på grunnmur og kjeller over tid.

Tilstandsrapport





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rørgjennomføringer mellom u.etg og 1.etg. Ingen dokumentasjon på brannskille.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på brannskille ved rørgjennomføringer mellom underetasje og 1. etasje. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, noe som kan øke risikoen for spredning av brann mellom etasjene.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2022

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold.

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier

Beskrivelse
Ny bod fra 2022.
Støpt gulv og vegger av bindingsverk med stående bordkledning.
Takkonstruksjon av tresperrer og stålpanner som taktekking.
Eier opplyser at boden er isolert.
Innvendig er det osb-plater på vegger og gips i tak.
Hvit låsbar dør.
Strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m²/199 m²

Enebolig: Stue/kjøkken, 2 Bad, Entré, 2 Gang, 8 Soverom, Kjøkken, Toalettrom, Stue, 2 Bod

Andre bygg: Bod
Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 800 000

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	**7 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 800 000**

Markedsvurdering
Basert på markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdi i dagens markedssituasjon.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Borgundvegen 630 ,6016 ÅLESUND			26-06-2025	5 500 000	**5 500 000**		5 500 000	**50 459**
	109 m²	1920	3 sov						
2	Kvernhusåkeren 14 ,6016 ÅLESUND			21-05-2025	5 800 000	**7 300 000**		7 300 000	**35 096**
	186 m²	1962	2 sov						
3	Borgundvegen 605 ,6016 ÅLESUND			23-11-2025	6 300 000	**5 950 000**		5 950 000	**34 195**
	167 m²	1934	5 sov						
4	Øvre Klasgarden 2 ,6016 ÅLESUND			08-09-2025	4 600 000	**4 850 000**		4 850 000	**30 312**
	160 m²	1982	3 sov						
5	Rørstadvegen 65 ,6016 ÅLESUND			02-09-2025	5 390 000	**5 700 000**		5 700 000	**29 082**
	184 m²	1962	4 sov						
6	Hallvardgarden 19 ,6016 ÅLESUND			25-02-2026	3 800 000	**4 000 000**		4 000 000	**20 408**
	196 m²	1954	5 sov						
7	Lerstadvegen 171 ,6014 ÅLESUND			13-04-2026	4 300 000	**5 370 000**		5 370 000	**26 716**
	175 m²	1976	3 sov						
8	Klubben 3 ,6016 ÅLESUND			22-02-2025	5 600 000	**4 900 000**		4 900 000	**26 923**
	173 m²	1977	4 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 250 000**
Bod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**130 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 380 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	3 400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 800 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

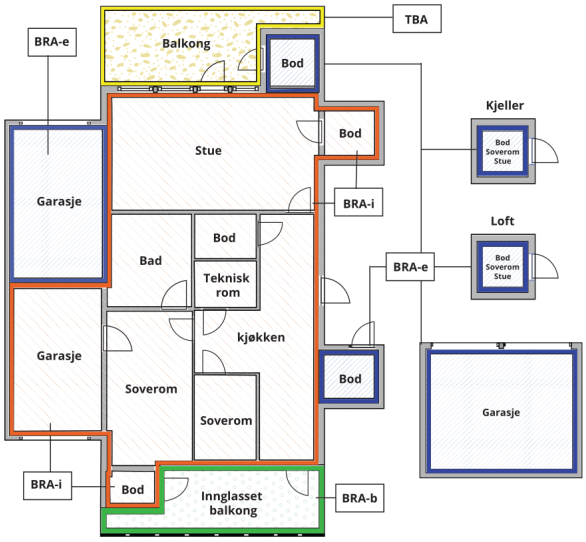
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	84			84	41
Underetasje	115			115	
SUM	**199**				**41**
SUM BRA	**199**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Stue/kjøkken, bad, entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Bad, kjøkken, toalettrom, gang, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5, bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endringer i begge etasjene og trapp mellom etasjene er tatt bort.
1.etg - tidligere trapperom er tatt inn i bad. Kjøkken flyttet til stue og soverom etablert i tidligere kjøkken. Entrè i 1.etg viser ikke på tegninger.
I u.etg er det etablert soverom i tidligere vaskekjeller, trapperom og boder. Toalettrom i gangareal.
Endret størrelse på noen vinduer og tidligere dør i u.etg mot vest er tatt bort.

Det er dermed utført søknadspliktige tiltak - det er oftes lettest å tilbakestille til slik byggemeldte tegninger viser.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under byggetegninger.

Takhøyde i 1.etg er mellom 2,33-2,34 og i u.etg 2,35-2,38.
Lite lysinnslipp på 2 av soverommene i u.etg. Detter er også rommene som ikke er byggemeldt som soverom.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		11		11	
SUM		**11**			
SUM BRA	**11**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Stig Håvard Vatne	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	48	103		0	1142.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Borgundvegen 593

Hjemmelshaver
Enger Erle, Berg Sveinung Myhre

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i Hatlane i Ålesund kommune. Fin utsikt fra boligen og friområde i bakkant mot nord. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger.
Kort avstand til barnehage, nyere barneskole, omsorgssenter, butikk etc.

Adkomstvei

Privat.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Uregulert, men avsatt til boligformål i kommuneplanen.
Det er et lite stykke som er avsatt til offentlig friområde øst på tomten.

Om tomten

Eiet tomt på 1142 kvm. Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Den er opparbeidet nyere asfaltert parkeringsareal, noe grusa parti, støttemur og ellers naturtomt/lite opparbeiding.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2026		Gjennomgått	5	Ja
Ambita	03.06.2026		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger	29.08.1959		Gjennomgått	6	Nei
Tegninger tilbygg	14.03.1962		Gjennomgått	1	Nei
Vegadkomst	08.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
DOK-analyse	08.05.2026	Støy gul sone veg (55-65 dBA).	Gjennomgått	17	Nei
Kommunedelplan	08.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Reguleringsplan	08.05.2026		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	08.05.2026		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.06.2026	
2	25.06.2026	Retting

For gyldighet på rapporten se forside

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 dampsperren 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/WZ1626

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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