



ENE BOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Nesgrenda 10

6057 ELLINGSØY

Matrikkel	Gnr 146: Bnr 37
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggear	1982
Befaringsdato	28.09.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	58
Referansenummer	STYKHKGH
Rapportdato	29.09.2026

4
TG3

18
TG2

14
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
300 000 - 600 000

Vurdert markedsverdi
kr 4 250 000

BRA-i
153 m²

BRA-e
33 m²

BRA-b
0 m²

TBA
55 m²



Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

§ 1-6. Rapportens varighet

«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

TAKSTINGENIØR

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

AUTORISERT FORETAK

Blibo AS
Org.nr 934946626

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Tilstand	5
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	8
2.1 - Beskrivelse av område	8
2.2 - Eiendommer	8
2.3 - Bygninger	8
3 - Tilstandsrapport	12
3.1 - Oppsummering	12
3.2 - Enebolig	14
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	26
3.4 - Branntekniske forhold	27
3.5 - Lovlighetsmangler	27
4 - Verdivurdering	28
4.1 - Oppsummering	28
4.2 - Teknisk verdi	28
4.3 - Sammenlignbare objekter	29
5 - Vedlegg og kilder	30
6 - Forutsetninger	31

7 - Ansvarlig takstingeniør	34
8 - Versjoner av rapporten	35

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen fra 1982 fremstår som normalt vedlikeholdt og delvis oppgradert, blant annet med nytt bad. Flere forhold bør imidlertid følges opp. Det er særlig registrert behov for oppgradering av det eldre våtrommet (vaskerommet), utbedring av drenering og fuktsikring, samt nærmere undersøkelser av en fuktskade i underetasjen, kondensproblemer på kloakkluftingen og forhøyet fuktighet rundt pipen på kryp loftet. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er også av høy alder og har begrenset restlevetid. Det anbefales å lese hele tilstandsrapporten nøye for mer informasjon om avvik, risiko og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i 1982 og bærer delvis preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng.

1.3 Oppdragets mandat

- Tilstandsrapporten er utarbeidet med undersøkelsesnivå i samsvar med forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er gjennomført i henhold til NS 3600:2025.

1.4 Tilstand

4

TG3

18

TG2

14

TG1

0

TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

300 000 - 600 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 4 250 000

Dato verdsetting:

29.09.2026

1.6 Oppdrag

Kunde

Tommy Rongve

Rekvirent

Tommy Rongve

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg

Befaringsdato

28.09.2026

Tilstede på befaringen

Arnt Erik Blindheimsvik, Therese Stokke

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik

arnterik@moretakst.no

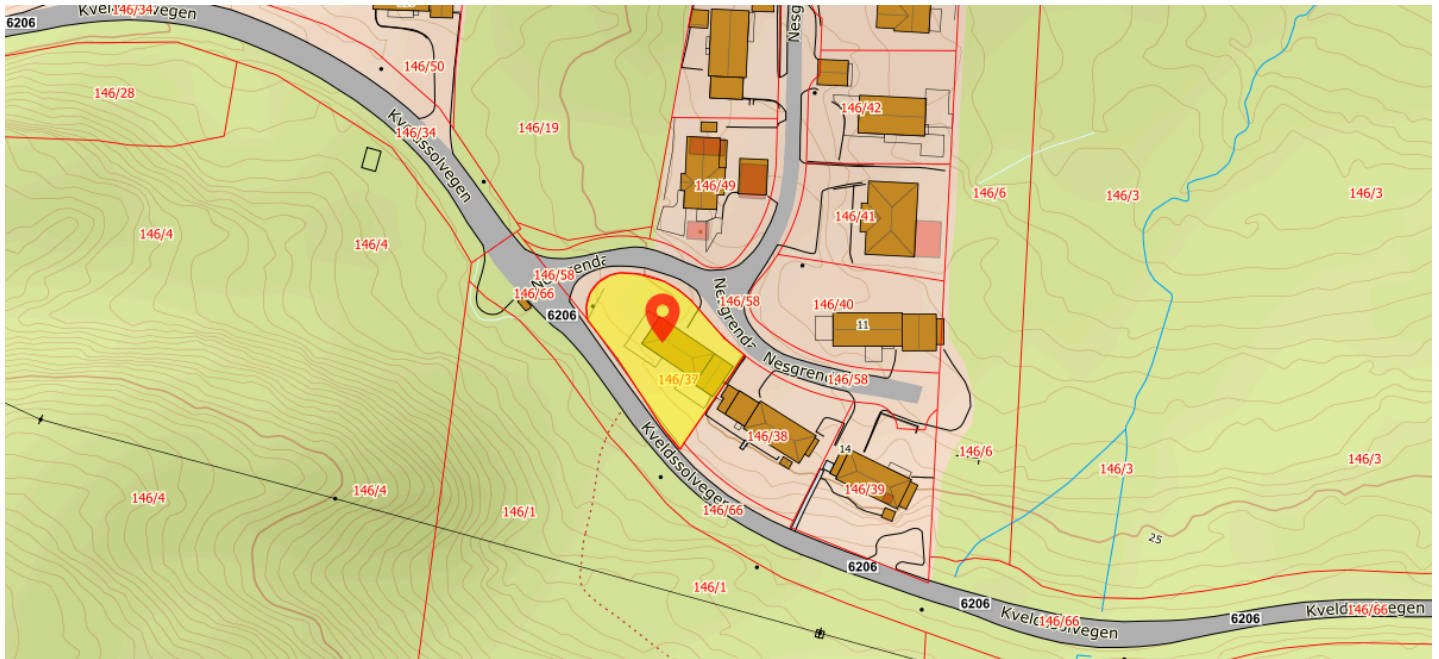
Tlf. 97032020

29.09.2026

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

(Oppdrag: 3b3084c7-41e0-42a5-8c56-58883ff81b35 - version 1)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Nesgrenda 10 ligger i et rolig og landlig boligområde på Nes på Ellingsøy, med fin utsikt, hovedsakelig frittliggende boliger og nærhet til sjø, natur- og turområder. Området byr på gode muligheter for friluftsliv og ligger nær Nes stadion, som benyttes til fotball og andre aktiviteter. Ellingsøy har barnehager, skole med 1.-10. trinn og idrettshall, mens dagligvarehandel finnes andre steder på øya. Det er bussforbindelser til Ålesund og omkringliggende områder, og Ålesund sentrum nås med bil via Ellingsøytunnelen.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	RONGVE TOMMY	1/2
Gårdsnummer	146	STOKKE THERESE	1/2
Bruksnummer	37	Tomteareal	795.5 m ²

Totalt tomteareal

795.5 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 186 m²

Sum BRA-i 153 m²

Sum BRA-e 33 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 55 m²

2.3.1 ENEBOLIG

Enebolig

Nesgrenda 10
6057 ELLINGSØY

Byggeår: 1982



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Enebolig i trekonstruksjon med stående bordkledning.
- Yttertak teknet med stålplater, med takrenner, nedløp og beslag i metall fra ca. 2016. Undertaket er antatt å være pappshingel fra byggeåret.
- Takkonstruksjon med W-takstoler og luftet kaldtloft. Adkomst via trappeluke av nyere dato.
- Vinduer og dører omfatter i 1. etasje sju trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, tre PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2020, skyvebalkongdør i PVC fra 2013 og balkongdør i PVC fra 2020. I underetasjen er det trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret samt nyere, malt ytterdør.
- Balkong på ca. 5 m² fra soverom, veranda på ca. 50 m² fra stue og terrasse/platting på terreng. I tillegg er det en platting bak garasjen på ca. 30 m².
- Grunnmur i lettklinkerblokker med pusset overflate.
- Drenering og utvendig fuktsikring er etablert etter byggeårets praksis, med indikasjoner på knotteplast.

INNVENDIGE FORHOLD

- Etasjeskiller i tre mellom etasjene og støpt dekke mot grunn i underetasjen.
- I 1. etasje er det parkett og laminat på gulv, malte plater og tapet/strie på vegger samt himlingsplater i tak. I underetasjen er det i hovedsak laminat fra rundt 2018, vegger med tapet, malt strie, malte plater og malt mur samt tak med trepanel, MDF-panel og himlingsplater.
- Innvendig tretrapp fra byggeåret med rekkverk.
- Elementpipe fra byggeåret og ildsted i stue.
- Boligen ventileres hovedsakelig naturlig via ventiler i vinduene og ved lufting.
- Profilerte innerdører i 1. etasje og slette innerdører i underetasjen.

VÅTROM

- Bad fra 2020 med flislagte gulv og vegger, gulvvarme, downlights, dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og servantinnredning. Elektrisk styrt avtrekksvifte og plasts luk.
- Vaskerom av eldre dato med flislagt gulv, malte vegger, panel i tak, servantinnredning, opplegg for vaskemaskin og plasts luk.
- Toalettrom modernisert rundt 2018 med fliser på gulv, våtromsplater på vegger, panel i tak, gulvvarme, gulvmontert toalett og servant. Naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

- Kjøkken fra ca. 2010 med profilerte fronter, heltre benkeplate og fliser over benken. Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, halvintegrert kjøl-/fryseskap samt ventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Vannledninger av kobber fra byggeåret samt rør-i-rør-system til bad i 1. etasje. Stoppekran på vaskerom og fordelerskap i kjøkkenskap.
- Innvendige avløpsledninger hovedsakelig i plast.
- Varmtvannsbereider på ca. 200 liter fra 2015, plassert på vaskerom.
- Luft-til-luft-varmepumper fra henholdsvis 2016 (underetasje) og 2010 (stue).
- Elektrisk avtrekk på bad, ellers hovedsakelig naturlig ventilasjon.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler.
- Elbillader.
- Fiber.
- Varmekabel i deler av hallen med trapp til underetasjen, innenfor ytterdøren.

TOMTEFORHOLD

- Eiendommen ligger i et område regulert til bolig på Ellingsøy i Ålesund.
- Tilknyttet lokalt, privat vannverk via private stikkledninger og offentlig avløp via private stikkledninger.
- Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, plattinger, murer og gjerde.
- Forstøtningsmurer i naturstein.

- Tomten ligger i slak skråning, med terreng som i hovedsak skråner langs og bort fra bygningen mot vest og nord.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1982

I følge matrikkel.

2010	Modernisering	Kjøkken
2016	Modernisering	Taktekking
2020	Modernisering	Bad 1-etasje

2.3.1.3 AREAL

- Balkong med utgang fra soverom i 1. etasje på ca. 5 m².
- Veranda med utgang fra stue på ca. 50 m².
- Platting bak garasje på ca. 30 m².

1-etasje		TBA: 55 m ²	Sum BRA: 81 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)		Stue/kjøkken m/trapp, Bad, Soverom 4, Soverom 3	81 m ²
Underetasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 72 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)		Bod/omklingsrom, Toalettrom, Hall m/trapp, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Vaskerom	72 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.
- Eiendommen er tilknyttet lokalt privat vassverk via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger (ikke tilstandsvurdert).
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (estimert): kr 20.160,- per år.
- Vannavgift (estimert): kr 1.750,- pr år.
- Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, plattinger, murer og gjerde.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

2.3.2 GARASJE

Garasje

Nesgrenda 10
6057 ELLINGSØY

Byggeår: 2012



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasjen er oppført som en frittstående trekonstruksjon med innredet og isolert loftsareal benyttet til lager. Bygningen har saltak, liggende trekledning og støpt gulv på grunn.

UTVENDIG

- Frittstående garasjebygning oppført i trekonstruksjoner.
- Ytterveggene er utført med liggende utvendig bordkledning.
- Bygningen har saltakskonstruksjon med stålplater som tekking.
- Grunnmuren er utført med grunnmurselementer.
- Garasjen er fundamentert med støpt betongdekke mot grunn.
- Garasjeporten er av stål og utstyrt med elektrisk portåpner.
- Adkomst til garasjen skjer via stålport og separat ståldør.
- Loftsetasjen har vindu i gavlvegg samt utvendig dør/adkomst fra terrasseareal.

INNENDIG

- Garasjen har støpt betonggulv mot grunn.
- Innvendige veggflater er delvis kledd med plater, herunder OSB-plater på sideveggene.
- Himlingen i garasjedelen er utført med platekledning.
- Det er intern adkomst til lofts-/lagerarealet.
- Loftet er isolert og fremstår som benyttet til lager.
- Loftets innvendige flater er i hovedsak kledd med plastfolie/dampsperresjikt, med synlige isolasjonsmatter bak folien.
- Gulvet i lofts-/lageretasjen fremstår med platekledning.
- Loftsetasjen har begrenset takhøyde som følge av skråtak og A-takstolkonstruksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Garasjen har innlagt elektrisk anlegg.
- Det er etablert belysning i garasjedelen.
- Garasjeporten er utstyrt med elektrisk portåpner.
- Det er registrert stikkontakter og strømuttak i garasjen.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet i henhold til forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

2.3.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 2012

I følge matrikkel.

2.3.2.3 AREAL

- Areal med lav himlingshøyde (ALH) på loft/lagerrom: ca. 32 m².

1-etasje	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 33 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Garasje		33 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

Tilstandsgrad 3 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.5.3 Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)
- A.3.18.1 Tak- og loftskonstruksjon
- A.3.21.4 Fuktsikring og drenering

TG3
TG3
TG3
TG3

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt
- A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller
- A.2.12.1 Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte
- A.2.13.1 Vannledninger
- A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
- A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
- A.2.2.6 Innredning
- A.2.3.3 Ventilasjon
- A.2.3.4 Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr
- A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.4.2 Overflater – Gulv
- A.3.17.2 Yttervegg – Kledning
- A.3.17.3 Vinduer og ytterdører
- A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp
- A.3.22.3 Terrengforhold

TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2
TG2

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.3.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.3.20.1	Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1

TGiU - Det er ikke mulig å undersøke bygningsdelen. Tilstandsgrad TGiU skal kun brukes unntaksvis der undersøkelsen ikke kan utføres, og der både alder og materialbruk er ukjent.

A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.14.1	Radon	
A.2.2	Kjøkken	
A.2.3	Toalettrom	
A.2.4	Andre rom (eksklusive spesialrom)	
A.2.9.1	Ildsteder og skorsteiner inne i boligen	
A.3.21.1	Byggegrunn	
A.3.22.2	Forstøtningsmurer	
A.3.23.1	Skredfare	
A.3.23.2	Flomfare	

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1	Innvendige trapper	
A.2.14.1	Radon	
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	
A.3.22.2	Forstøtningsmurer	

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 300 000 - 600 000

TG3

3.2 Enebolig



Byggeår: 1982

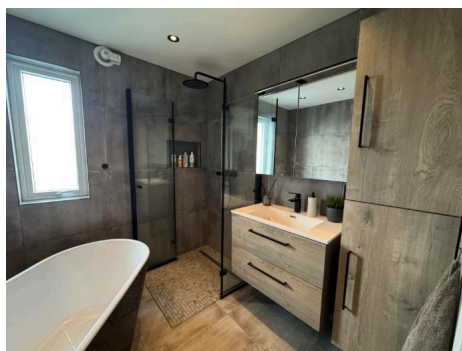
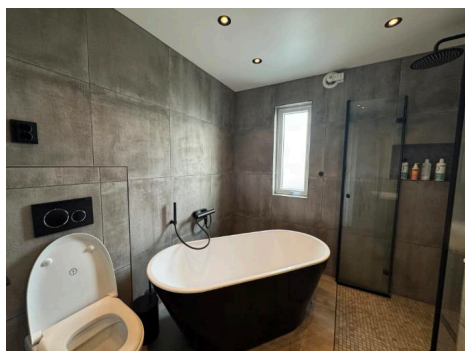
A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2020

Beskrivelse:

Badet er fra 2020, men det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering og utførelse. Rommet har flislagt gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak med downlights. Badet har dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er elektrisk styrt avtrekksvifte og luftespalte i døren.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er målt 7 mm fall fra døren til dusjonen. Videre er det en nedsenkning på 8 mm, og fallet i dusjen er 10 mm. Totalt er det 25 mm fall fra topp flis ved døren til topp sluk i dusjen. Fra topp flis ved døren til topp sluk under badekaret er det målt 6 mm fall.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er ikke påvist spor etter smøremembran, men ifølge eier er det brukt smøremembran på gulv og vegger. Eier har selv utført arbeidet i kombinasjon med råd fra fagperson, men det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert vindu i våtsone.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av smøremembranen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør om mulig fremskaffes dokumentasjon på utførelsen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt tettheten og kan gi risiko for fuktskader ved eventuell svikt.
- Overvåk forholdene jevnlig rundt vinduet i våtsonen, da dette er et risikopunkt.

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk og slukrist. Ifølge eier er disse fra 2020, vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann og avløp.



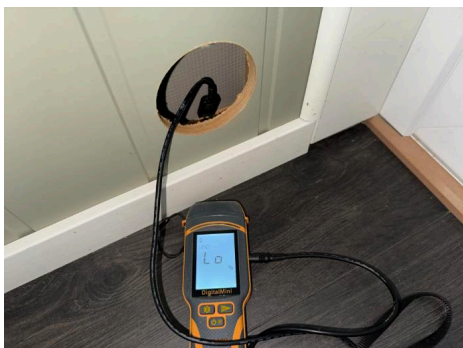
TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er utført fra soverommet bak dusjsonen. Det er målt 6 vekt% fuktighet i treverket inne i hulltakingen. Treverket er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, men ifølge eier er det påført membran på gulv og vegger. Arbeidet skal være utført etter råd fra fagperson.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Ifølge eier er membran påført gulv og vegger etter råd fra fagperson.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, da utførelsen ikke kan verifiseres og eventuelle avvik kan medføre risiko for fuktskader.

A.2.1 - Vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Beskrivelse:

Vaskerommet er av eldre dato og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk og utførelse. Rommet har flislagt gulv, malte veggoverflater og panel i tak. Våtrommet har servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Eldre plastsluk.



TG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet. Tilstandsgraden gjelder også overflater, innredning og lignende.
- Det vanntette sjiktet har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000 og oppfyller ikke kravene til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsonen. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risikoen for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten en full oppgradering av våtrommet. Derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

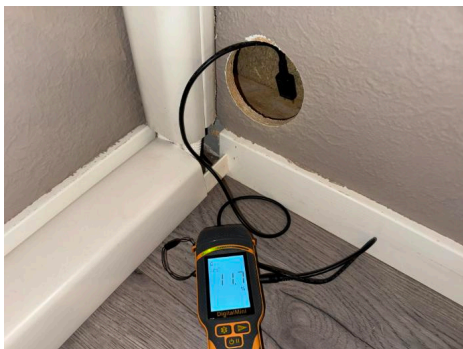
Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes full oppgradering av våtrommet, da tettesjikt, sluktilslutninger og gjennomføringer har overskredet forventet funksjonstid; fortsatt bruk medfører økt risiko for fuktskader.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Servanten grenser mot yttervegg, slik at hulltaking bak denne ikke er mulig. Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende hall med trapp, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold eller skader.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon innebærer at utførelsen av våtrommets vanntette sjikt ikke kan verifiseres; ved oppussing eller inngrep bør oppbygningen undersøkes nærmere før tiltak planlegges.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Boligen har en innvendig tretrapp fra byggeåret. Trappen har et trekkverk med en høyde på 85 cm. Åpningene i rekkverket og mellom trinnene er over 10 cm. Det er ikke montert håndløper på veggen. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper på vegg i trappen. Håndløper bør monteres for å bedre sikkerheten.
- Rekkverkets høyde og lysåpninger er ikke i henhold til forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverket og åpningen mellom trinn bør utbedres slik at kravene tilfredsstilles.

A.2.11 - Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner

TG2 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Det er etasjeskille av tre mellom etasjene og støpt dekke mot grunn i underetasje.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

1-etasje

- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 7 mm gjennom hele rommet.
- På soverom øst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 5 mm og 8 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: Fra stue/kjøkken m/trapp til bad er det målt 38 mm.

Underetasje

- På soverom øst er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 4 mm og 5 mm gjennom hele rommet.
- På soverom nord er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 3 mm og 4 mm gjennom hele rommet.
- Nivåforskjell mellom rom: Fra hall m/trapp til bod er det målt 21 mm.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt nivåforskjell mellom rommene på 38 mm fra stue/kjøkken med trapp til bad.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er målt nivåforskjell mellom rommene, noe som utgjør en mulig snubelfare. Vær oppmerksom på dette.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vinduene og ved åpning av vinduer.

Vurdering/Avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer, og enkelte rom har ikke annen ventilering enn åpning av vinduer og dører. Ventilasjonen er derfor begrenset.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonen er begrenset, og enkelte rom har kun ventilering ved åpning av vinduer eller dører; det bør vurderes tiltak for å bedre luftskiftet, da utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert inneluft og økt fuktbelastning.

A.2.13 - Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Vannledninger av kobber fra byggeåret samt rør-i-rør-system i forbindelse med badet i 1. etasje. Det er påvist stoppekran for vann på vaskerommet. Fordelerskapet til rør-i-rør-systemet er tilgjengelig inne i et av kjøkkenskapene.

Vurdering/Avvik:

- Vannledningene av kobber er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- Det mangler frontdeksel på rør-i-rør-fordelerskapet. Ved eventuell vannlekkasje kan vann ledes inn i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør vannledningene følges opp jevnlig, og utskifting planlegges på sikt. Det er økt risiko for lekkasje og funksjonssvikt.
- Frontdeksel på fordelerskap bør monteres for å hindre eller begrense eventuelt lekkasjevann i å trenge inn i konstruksjonen.

TG2 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast.

Vurdering/Avvik:

- Det mangler stakeluke og tilgjengelighet for staking av avløpsledningene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres stakeluke eller annen tilfredsstillende tilgang for staking av avløpsledningene, da manglende tilgjengelighet vanskeliggjør rensing og vedlikehold ved eventuell tilstopping.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2015

Beskrivelse:

Boligen har en varmtvannstank på 200 l av noe nyere dato. Tanken er plassert på vaskerommet. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventilen til sluk i rommet.

TG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Luft-til-luft-varmepumpe under trappen i underetasjen fra 2016 og i stuen i første etasje fra 2010.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da luft-til-luft-varmepumpen er eldre enn 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon må det påregnes økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting på sikt; anleggene bør observeres og utskifting planlegges.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:

Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling, og boligen er ikke utført med radonsperre eller tilsvarende tiltak. Radonmåling anbefales gjennomført.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

Det er ved befarings innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

A.2.2 - Stue/kjøkken m/trapp - Kjøkken

Årstall: 2010

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og heltre benkeplate. Fliser over kjøkkenbenken. Integrert stekeovn, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Halvintegrert kjøl/frysenskap. Ventilator med avtrekk ut.



TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting, da det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe slitasje og skade på enkelte fronter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Slitte og skadde fronter bør utbedres eller skiftes ved behov, da forholdet påvirker innredningens overflate og visuelle inntrykk.

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Toalettrom med fliser på gulvet, våtromsplater på veggene og panel i taket. Gulvvarme. Gulvmontert toalett og innredning med servant. Naturlig ventilasjon via ventil i taket. Toalettrommet ble modernisert rundt 2018 i forbindelse med en vannskade, med arbeid utført i regi av forsikringsselskapet.



TG1 A.2.3.1 - Overflater - Vegger og himling

TG1 A.2.3.2 - Overflater - Gulv

TG2 A.2.3.3 - Ventilasjon

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert avvik ved ventilasjonen, som kun består av naturlig ventilasjon og dermed har begrenset ventilasjonseffekt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å følge opp ventilasjonsforholdene og vurdere tiltak for bedre luftutskifting, da kun naturlig ventilasjon gir begrenset ventilasjon.

TG2 A.2.3.4 - Vann- og avløpsledninger og sanitærutstyr

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist noe slitasje på innredningen, som per i dag vurderes som et kosmetisk avvik.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påvist noe kosmetisk slitasje på innredningen. Vedlikehold eller utskifting kan vurderes ved behov.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Overflater generelt i boligen

Beskrivelse:

1. etasje

Gulv: Parkett og laminat.

Vegger: Malte plater, tapet/strie med malte overflater.

Tak: Himlingsplater.

Underetasje

Gulv: I hovedsak laminat fra rundt 2018.

Vegger: Tapet, malt strie, malte plater og malt murvegg.

Tak: Trepanel, MDF-panel og himlingsplater.

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Det er i 1. etasje påvist enkelte sprekker og rynker i overflaten, men dette er kun kosmetiske forhold. I underetasjen er det ved hulltaking påvist noe fuktskade i veggplaten. Det er også påvist spor etter mulig tidligere fukt på takplaten i underetasjen under kjøkkenet, men det er ikke påvist fukt.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert enkelte sprekker og rynker i overflatene i 1. etasje, hovedsakelig av kosmetisk karakter. Ved hulltaking i underetasjen er det påvist noe fuktskade i veggplaten. Forholdet må sees i sammenheng med rom under terreng samt utvendig fuktsikring og drenering.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fuktskaden i veggplaten i underetasjen bør undersøkes nærmere i sammenheng med rom under terreng og utvendig fuktsikring/drenering, og nødvendige tiltak bør gjennomføres for å begrense risiko for videre fuktskade og skade på overflater.

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Parketten i 1-etasje har slitasje.

Vurdering/Avvik:

- Parketten i 1-etasje har slitasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Parketten i 1-etasje har slitasje og bør vedlikeholdes eller fornyes etter behov.

A.2.5 - Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)

TG3 A.2.5.3 - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:

Det er utforede vegger mot tilfylt terreng samt åpne vegger. Det er tatt hull mot tilfylt terreng i bod/omkladningsrom. Ved hulltaking ble det påvist et høyt fuktnivå på over 30 vektprosent samt spor etter skadet treverk.

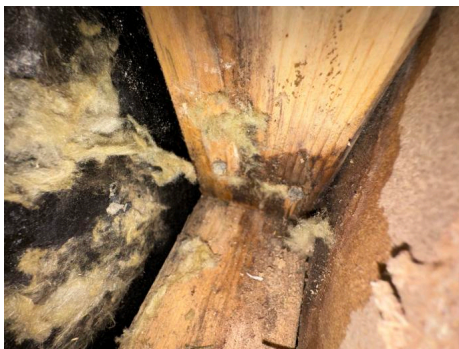
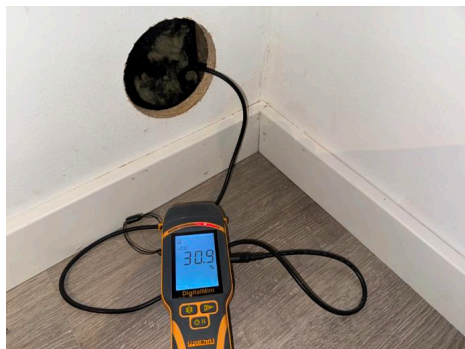
Vurdering/Avvik:

- Det er konstatert fuktskade i utforede vegger mot tilfylt terreng, med høyt fuktnivå over 30 vektprosent og spor etter skadet treverk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utforede vegger mot tilfylt terreng må undersøkes nærmere, og utbedring eller utskifting av fuktskadet treverk må påregnes innen relativt kort tid for å begrense videre fuktskade.
- Dette forholdet må sees i sammenheng med utvendig fuktsikring og drenering.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000



A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Elementpipe fra byggeåret. Ildsted i stuen med glassplate på gulvet og feieluke i underetasjen med fliser på gulvet. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen. Ingen unormale forhold er observert.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Beskrivelse:

Bygningen er oppført i trekonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasadene og innvendige overflater.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Beskrivelse:

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående bordkledning.

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende gnagesikring (musetetting).
- Det er registrert punktvis forhøyet fuktnivå i nedkant av kledningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende gnagesikring bør utbedres for å redusere risikoen for at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
- Punktvis forhøyet fuktnivå i nedkant av kledningen bør undersøkes nærmere og utbedres der det er behov, da fortsatt fuktbelastning kan føre til råteskader og redusert levetid på sikt.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Beskrivelse:

1-etasje: 7 trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, 3 PVC-vinduer med 2-lags glass fra 2020, skyvebalkongdør i PVC med 2-lags glass fra 2013 og balkongdør i PVC med 2-lags glass fra 2020.

Underetasje: Trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret. Nyere, malt ytterdør.

Vurdering/Avvik:

- Vinduer fra byggeåret har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 35 år (TG2).

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- De eldste trevindue har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det anbefales jevnlig kontroll og planlegging for fremtidig utskifting, da det kan oppstå funksjonssvikt, trekk eller lekkasjer.

A.3.18 - Yttertak

TG3 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre med et luftet kaldtloftsrom. Det er adkomst til kaldtloftet via en trappeluke. Trappeluken er fra 2026.

Vurdering/Avvik:

- Det er mangelfull kondensisolering av rør, ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner på kaldtloftet. Det er påvist drypp fra røret til kloakklufteren, som ikke er isolert, og det kan derfor være problemer med kondens. Ifølge eier har dette tidligere medført skader, og taket over kjøkkenet er blitt skiftet via forsikringsselskap. Problemet er ikke løst, og det ligger kun en plastfolie på kryploftet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Mangelfull kondensisolering av kloakklufterør og eventuelle øvrige varmeavgivende installasjoner på kaldtloftet bør utbedres, og drypp fra røret bør undersøkes nærmere. Forholdet kan medføre kondens samt fukt- og følgeskader på takkonstruksjon og innvendige bygningsdeler. Tiltak må påregnes, men omfang er usikkert.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

TG2 A.3.18.2 - Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp

Beskrivelse:

Taktekking av stålplater, takrenner, nedløp og takbeslag i metall fra ca. 2016. Undertaket ser ut til å være opprinnelig pappshingel fra byggeåret, men dette er usikkert.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på undertak på grunn av alder over 18 år.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i taktroen rundt pipen på ca 24 vektprosent, forhold må undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av undertakets alder og usikre restlevetid bør forholdene overvåkes jevnlig. Det er økt risiko for lekkasjer ved videre bruk.
- Forholdene rundt pipen må undersøkes nærmere for å hindre ytterligere skade på taktroen og eventuelle underliggende konstruksjoner.

A.3.19 - Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner og lignende

TG1 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Balkong med utgang fra soverom i 1. etasje. Balkongen har nyere, royalimpregnert dekke og trerekkverk. Rekkverket er målt til 90 cm, og åpningen mellom de liggende bordene i rekkverket er målt til ca. 45 mm.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverket på balkongen er målt til ca. 90 cm med åpninger på ca. 45 mm, og tilfredsstillende ikke kravene som gjaldt på befaringsstidspunktet. Rekkverket bør utbedres slik at høyde og lysåpninger tilfredsstillende gjeldende krav.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG1 A.3.20.1 - Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)

Beskrivelse:

Terrasse på terreng med tredekke og trerekkverk. Rekkverket er utført i tre med stående kledning/spiler og er målt til 108 cm.

A.3.21 - Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Bygningen har grunnmur utført i lettklinkerblokker med pusset overflate.

TG3 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Ut fra byggeåret var det normalt med drenerør og utvendig fuktsikring, for eksempel knotteplast. Det er registrert indikasjoner på bruk av knotteplast, men oppbygningen og utførelsen av dreneringen og tettesjiktet er ellers ukjent. Ved innvendig hulltaking er det påvist forhold som tilsier funksjonssvikt i dreneringen og fuktsikringen. Det er også påvist manglende tetningslist på toppen av fuktsikringen.

Vurdering/Avvik:

- Det er ved innvendig hulltaking påvist forhold som tilsier funksjonssvikt i dreneringen og fuktsikringen. Det er også påvist manglende tetningslist på toppen av fuktsikringen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes utbedring av drenering og fuktsikring innen relativt kort tid. Manglende tetningslist på toppen av fuktsikringen må utbedres, og videre undersøkelser bør gjennomføres for å avklare omfang og metode. Funksjonssvikten medfører risiko for fortsatt fuktbelastning og skader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 400 000

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Forstøtningsmurer i naturstein. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring ved høydeforskjell mot terreng eller underliggende konstruksjon. Forsvarlig sikring bør etableres.

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i en slak skråning. Det er påvist fall inn mot deler av bygningen mot sørvest, mens det ellers er et relativt flatt parti inntil selve bygningen mot sør og øst. Terreng skråner langs og bort fra bygningen mot vest og nord.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren mot deler av bygningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, da manglende fall øker risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging mot bygningen.
- Naturlig å vurdere disse forholdene i forbindelse med fremtidig tiltak på drenering.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart og NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ingen hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

Vurdering av flomfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ingen hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el-tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ukjent

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Nei

Det foreligger ikke komplett dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

Er det, basert på opplysningene og observasjonene, behov for kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person?

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det

elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

3.4 Branntekniske forhold

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1. juli 2010.

- Det er påvist røykvarslere og brannslukningsapparater.

3.5 Lovlighetsmangler

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

Tegningene er godkjent, men utførelsen av bygget avviker fra tegningene (for eksempel endret planløsning, tilbygg, fasadeendringer). Avvikene kan være søknadspliktige og ikke nødvendigvis godkjent. Omfang og konsekvens må vurderes nærmere.

BOLIG

- Det foreligger tegninger som i hovedsak samsvarer med dagens bruk, med unntak av hobby-/disponibelt rom, som brukes som soverom.

GARASJE

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	29.09.2026
Estimert markedsverdi	4 250 000

Eiendommen ligger i et område med et relativt velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på grunnlag av disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked.

4.2 Teknisk verdi

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 650 000

Teknisk verdi Enebolig	3 550 000
-------------------------------	------------------

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 55 000

Teknisk verdi Garasje (avrundet fra 345 000)	340 000
---	----------------

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg	5 600 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 1 705 000

Teknisk verdi alle bygg	3 890 000
--------------------------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er 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.

Beregnet tomteverdi	1 300 000
---------------------	-----------

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	5 190 000
--	------------------

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m ²
Nesgrenda 2, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1982 Soverom: 5	08/17/2022	4 590 000	4 500 000	22 059 Areal: 204 m ²
Kveldssolvegen 259, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1981 Soverom: 4	08/21/2018	3 290 000	3 400 000	18 280 Areal: 186 m ²
Kveldssolvegen 221, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1976 Soverom: 4	07/27/2018	4 690 000	4 645 000	16 298 Areal: 285 m ²
Kveldssolvegen 471, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1941 Soverom: 3	12/17/2025	3 800 000	3 600 000	37 113 Areal: 97 m ²
Nesgrenda 3, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1981 Soverom: 4	08/13/2020	3 000 000	2 900 000	17 365 Areal: 167 m ²
Skogavegen 16, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1989 Soverom: 3	05/21/2025	4 990 000	5 550 000	30 663 Areal: 181 m ²
Dirikvegen 11, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1988 Soverom: 3	05/28/2025	5 850 000	5 800 000	28 155 Areal: 206 m ²
Kveldssolvegen 567, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1988 Soverom: 5	06/04/2026	3 990 000	3 800 000	23 313 Areal: 163 m ²
Kveldssolvegen 201, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1930 Soverom: 4	06/12/2019	2 900 000	2 800 000	21 374 Areal: 131 m ²
Kveldssolvegen 623, 6057 ELLINGSØY Byggeår: 1964 Soverom: 3	09/03/2026	3 490 000	3 450 000	26 744 Areal: 129 m ²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris

23 125 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Takstingeniør har gjennomgått de viktigste dokumentene som er relevante i forbindelse med tilstandsrapport.	Nei
Egenerklæringsskjema	27.09.2026		Nei
Byggekost.no	28.09.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	28.09.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).

Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:

«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESENIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.

Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet, og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.

I praksis innebærer dette:

Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmessig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»

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

Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.

Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

vurdering.

Dersom det ikke kan fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på nyere kontroll, eller det avdekkes forhold som gir grunn til tvil, anbefales det at anlegget gjennomgås av kvalifisert elektroinstallatør

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis 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. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

Arealmålinger og arealoppstilling er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger. Oppgitte arealer gjelder på tidspunktet boligen ble oppmålt. For at et areal skal være måleverdig må rommet ha fri høyde på minimum 1,90 m over gulv, samt i en bredde på minst 0,60 m. For eksempel vil et loft med skråtak kun få medregnet areal der disse kravene er oppfylt. I tillegg må rommet ha adkomst via dør eller luke, og gulvet må være gangbart.

DEFINISJONER

NS 3600:2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakkyndig i rapporten, noen gjengis her:

referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*

avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn

symptom - observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand en bygningsdel befinner seg

faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse

bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig

fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold

småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer

bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk

vanninstallasjon - innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnett, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift

erfaringsbasert funksjonstid - indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen

usikker fremtidig funksjon - tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt

fuktskade - uakseptabel følge knyttet til fukt

forhøyet fuktnivå - fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt

kritisk fuktnivå - forhåndsdefinert fuktnivå som kan gi en fuktskade dersom det overskrides

råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, og ofte forandringer i struktur og farge

muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse

skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter

fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende

sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm

riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm

bom flis - flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt

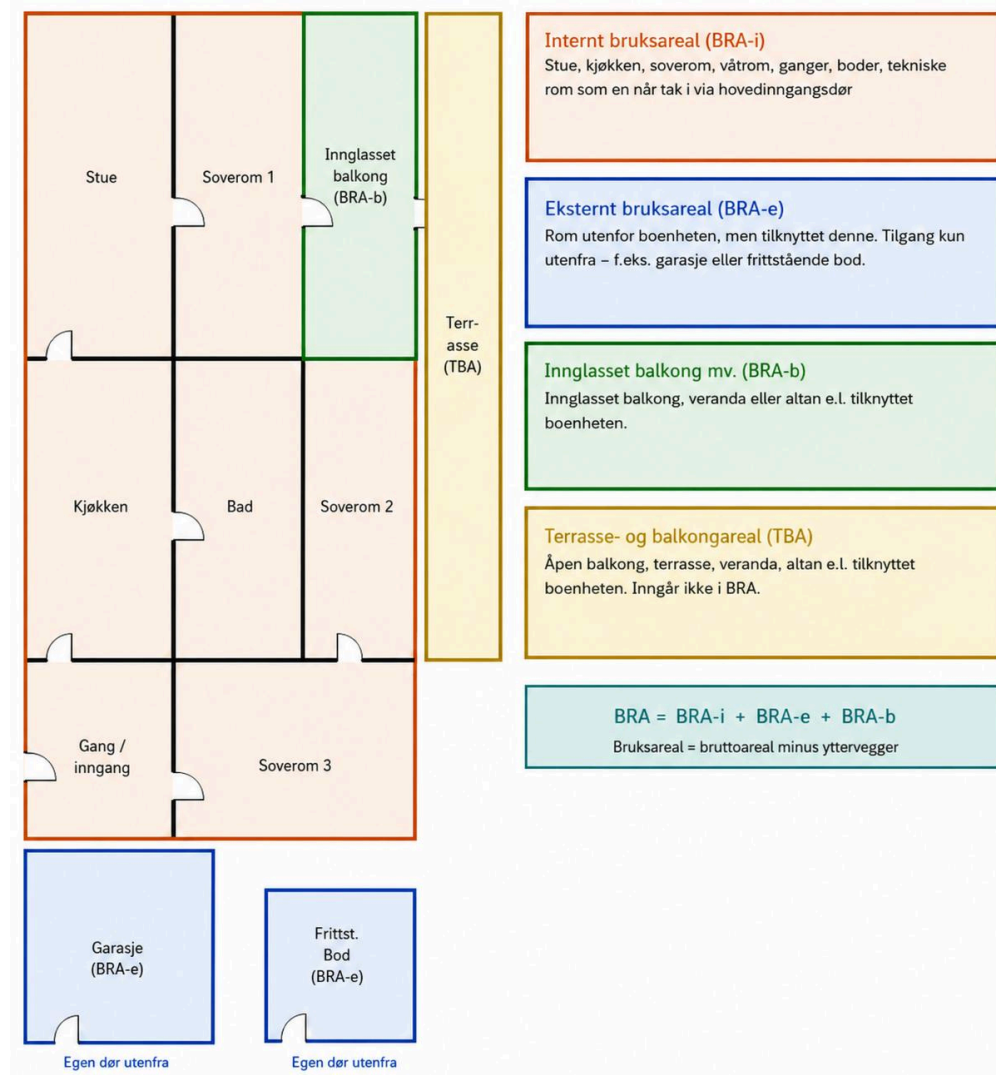
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

Norsk standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegning av bygninger

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard NS 3940:2023. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt og oppmålt av bygningssakkyndig.



Hva er måleverdig areal?

Rommet må ha minst 1,90 m fri takhøyde og minst 0,60 m bredde. Et loft med skråtak får kun registrert målbart areal der disse kravene er oppfylt. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Nøyaktighet og markedsverdi

Areal kan være krevende å fastsette nøyaktig på grunn av skjevheter, karnapper, buer eller åpne rom over flere etasjer. Markedsverdien kan ikke beregnes matematisk fra kvadratmeterantallet i rapporten alene.

Bruksendring og brannceller

Bygningssakkyndig vurderer om rombruken samsvarer med godkjente tegninger og branncellekrav. Bruksendring – f.eks. fra bod til soverom – kan kreve søknad.

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.

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 i dag 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 takstingeniørene, 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, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk Takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom."

Takstingeniør/Rapportansvarlig

Utdannet takstingeniør og medlem av Norges takst. Har i tillegg Byggmesterutdanning. Har drevet som selvstendig takstmann siden 2019. Har tidligere arbeidserfaring fra byggebransjen siden 2003 som tømrer, byggeleder, selger og byggmester i utbygningsfirma fra 2018 - 2025. Har gjennom Norsk takst sitt system godkjenning som dekker følgende takseringstjenester: Tilstandsrapport, Verditaksering bolig, Verditaksering næringseiendommer, Byggelånskontroll og Energimerking bolig.



Rapportansvarlig

Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS

Uavhengig Takstingeniør

arnterik@moretakst.no

97 03 20 20



møretakst



8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	29.09.2026	Versjon 1