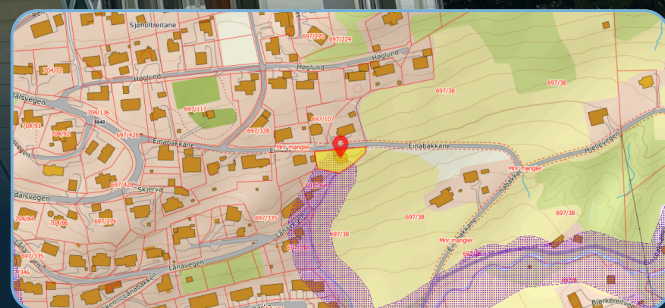




ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Einabakkane 11

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 697: Bnr 365
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggear	1998
Befaringsdato	18.08.2026
Takstingenør	Frode Mauren
Referansenummer	STASNUEN
Rapportdato	21.08.2026

BRA-i
184 m²

BRA-e
6 m²

BRA-b
0 m²

TBA
31 m²

4
TG3

21
TG2

12
TG1

0
TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
450 000 - 600 000

Vurdert markedsverdi
kr 4 000 000

§ 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

Takstingenør Frode Mauren
tlf 922 36 850 - frode@moretakst.no

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	3
1.1 - Sammendrag	3
1.2 - Spesielle forhold	3
1.3 - Oppdragets mandat	4
1.4 - Oppdrag	4
2 - Eiendom og bygninger	6
2.1 - Beskrivelse av område	6
2.2 - Eiendommer	6
2.3 - Bygninger	6
3 - Tilstandsrapport	10
3.1 - Oppsummering	10
3.2 - Enebolig	11
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

Alder og beliggenhet

Boligeiendommen i Einabakkane 11 er en enebolig oppført omkring 1998, med senere innredet loftsetasje fra ca 2015. Eiendommen ligger i et etablert og sentralt boligområde på Sjøholt i Ørskog, med kort avstand til dagligvarebutikker, skole, barnehage, idrettsanlegg, kollektivtransport og øvrige servicetilbud. Det er også nærhet til fjord, skog og gode turmuligheter.

Bygning og vedlikeholdsbehov

Boligen fremstår som en tradisjonell enebolig fra byggeperioden, med flere bygningsdeler og tekniske installasjoner som begynner å få høy alder. Det må påregnes løpende vedlikehold og oppgraderinger, særlig knyttet til våtrom, drenering og fuktsikring. Det er også registrert forhold ved blant annet balkong etc. Våtrommene fra før år 2000 har oppbrukt forventet funksjonstid for tettesjiktet, og full oppgradering må påregnes.

Samlet vurdering

Eiendommen har en god beliggenhet og et innhold som gir en funksjonell familiebolig, men kjøper må være forberedt på een del vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det anbefales at kostnadsomfanget for særlig våtrom, fuktsikring, drenering og balkong avklares nærmere før eventuelle tiltak eller endelig prisvurdering. Det vises for øvrig til den fullstendige tilstandsrapporten for nærmere beskrivelser, tilstandsgrader, avvik, anbefalte tiltak og kostnadsestimater.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1998. 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.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som carport/utebod kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)

- o (Grunnmur og fundamenter)
- o (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
- o (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)

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 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Frøydís Moe Smith

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

Verdi

kr 4 000 000

Dato verdsetting

20.08.2026

Befaringsdato

18.08.2026

Tilstede på befaringen

Frode Mauren, Nick Smith

Takstingeniør

Frode Mauren

frode@moretakst.no

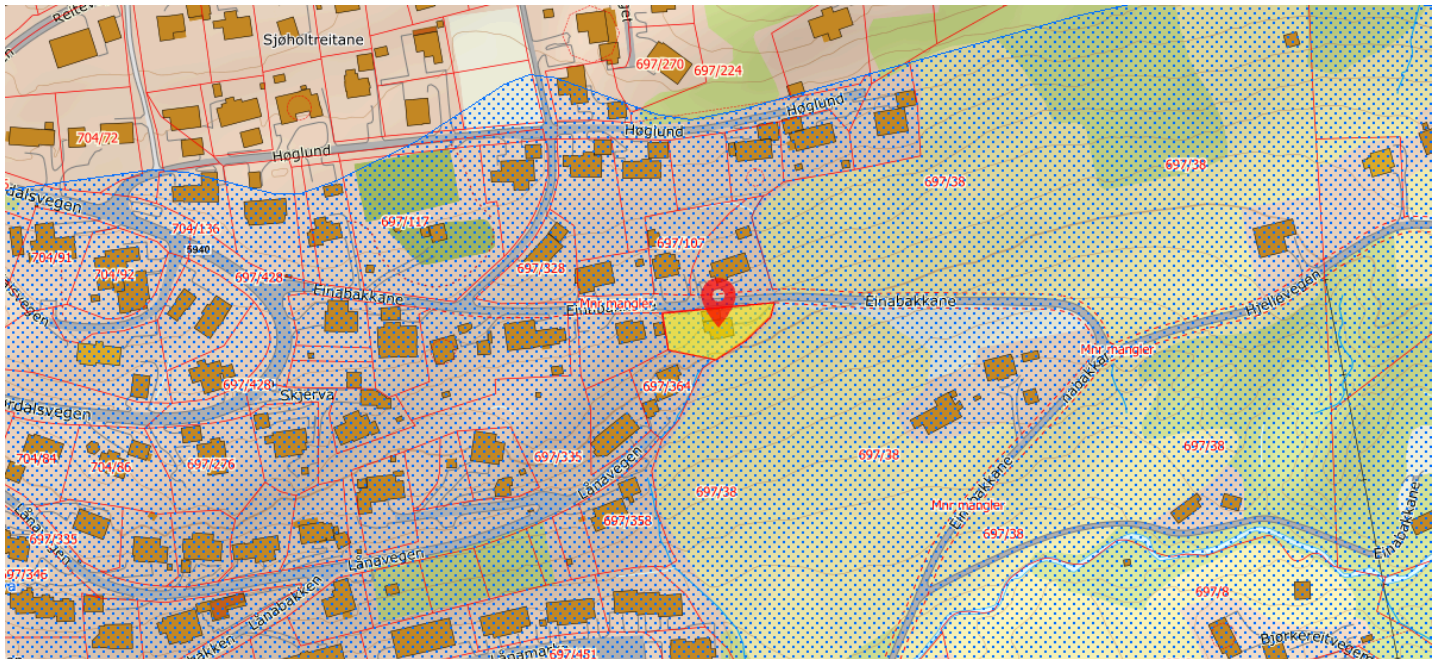
Tlf. 92236850

21.08.2026



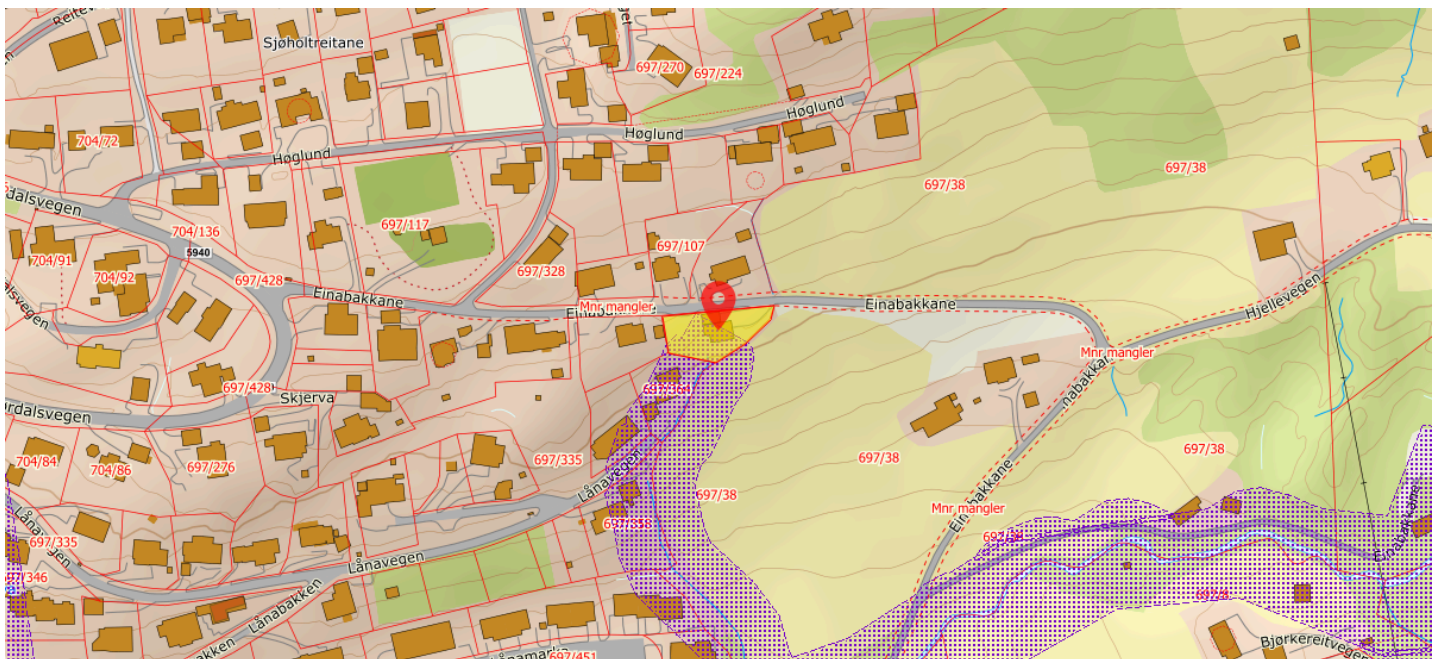
Frode Mauren

(Oppdrag: ce028465-ea35-47dc-901e-5bf021f3257a - version 2)



Kilder: Kartverket, NVE

 Aksomhetsområde



Kilder: Kartverket, NVE

 Flom aksomhetsområde
 Flomutsatt
 Lavpunkt
 Elv og vann

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse:

Boligeiendommen i Einabakkane 11 ligger i et etablert boligområde på Sjøholt i Ørskog, med nærhet til Sjøholt sentrum og lokale servicefunksjoner som dagligvarebutikker, bibliotek, kafé, kulturhus og bussholdeplass. Ørskog skule med SFO, svømmehall, idrettshall og utendørs fotballbaner ligger i nærområdet, og det finnes barnehagetilbud ved Årøyhaugen barnehage. Området har nærhet til fjord, skog og turmuligheter, blant annet tur- og badeområdet Hestvika. Sjøholt er et lokalt knutepunkt med forbindelse til omkringliggende bygder og Ålesund.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	SOLHEIM ELLEN FRØYDIS	1/2
Gårdsnummer	697	SMITH NICHOLAS	1/2
Bruksnummer	365	Tomteareal	894.1 m ²

Totalt tomteareal

894.1 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

190 m²

Sum BRA-i 184 m²

Sum BRA-e 6 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 31 m²

2.3.1 ENEBOLIG

Enebolig

Einabakkane 11
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1998



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertak er av ukjent type. Renner og nedløp er i metall fra byggeår.

Det er påvist snøfangere og stigetrinn for feier.

Takkonstruksjon er sannsynlig en A-takstolkonstruksjon i tre.

Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør til boligen i begge etasjer.

Dører og vinduer er fra byggeår.

Det er utgang fra stue i 1. etasje til balkong/veranda på ca. 15 kvm mot sørvest. Balkongen/verandaen er utført i trekonstruksjoner. Det er montert rekkverk i treverk.

Det er uteplasser mot sør og sørvest utenfor underetasje på ca. 16 kvm.

Grunnmur er oppført i betongstein eller lignende, utvendig pusset og innvendig platekledd.

INNENDIGE FORHOLD

Loftsetasje er innredet i 2015, den har parkett på gulv, malte tapetserte vegger og panelte innvendige tak.

Hovedetasje er fra byggeår, det er parkett og vinylbelegg på gulv, malte tapetserte vegger og panel i innvendige tak.

Underetasje har malt strie på vegger og panel i innvendige tak. MDF panel i ene soverom.

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trerekkverk. Det er montert håndrekke på vegg.

Huset har lettklinkerpipe fra byggeår, murt peis med innsats i stue.

Det er trebjelkelag.

Furu fyllingsdører som innerdører.

VÅTROM

Bad loft

Bad på loft er innredet i 2015 basert på eiers opplysninger kommet fra tidligere eier. Det legges til grunn i vurderingen.

Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malt panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant.

Bad/vaskerom i 1.etasje

Bad/vaskerom i 1. etasje er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse. Rommet har vinyl på gulv, vegger har tapetserte overflater og himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har badekar, toalett og innredning med servant, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsanlegget er montert i rommet.

Bad underetasje

Badet i underetasje er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger fra eier og observert materialbruk/utførelse. Rommet har flislagt gulv, vegger har tapetserte overflater og panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant.

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår. Den har profilerte eikefronter og laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplate. Det er avtrekk via ventilator. Det er parkett på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i bygninger fra denne tidsepoken.

Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført, det er ettermontert reduksjonsventil. Stoppekran er montert i bod i underetasje.

Boligen har en 200 l varmtvannstank fra byggeår. Tanken er plassert i bod. Trykktank er ettermontert i 2018.

Det er varmepumpe luft til luft montert i stue fra 2007.

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning. Anlegg er fra byggeår, montert på bad/vaskerom. Kanaler er renset i 2024 av Renere Luft AS.

TOMTEFORHOLD

Tomten er opparbeidet med gruset adkomstveg/parkering, plen, frukttrær, belegningstein, trapper og forstøtningsmurer i betong og naturstein. Det er oppført carport og utebod.

Det er ei natursteinstrapp mot øst og betongtrapp mot vest.

Eiendommen ligger i ei relativt bratt skråning.

Ut fra byggeår var det normalt med drenerør, utvendig fuksikring, for eksempel knotteplast, samt utvendig isolasjon som kom i akkurat denne perioden. Det er påvist noe tegn til utvendig isolering mot øst.

Byggegrunn er ikke kjent.

Det vises til tilstandsdelen i rapporten for fullstendige beskrivelser og vurderinger.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1998

2021	Elektro	Bra Elektro AS har utført mindre arbeid i 2021/2022, dokumentasjon ligger på boligmappa.no
2024	Ventilasjon	Kanaler er renset av Renere Luft AS

2.3.1.3 AREAL

Loft		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 41 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Trapperom, Bad, Hall/loftstue, Soverom		41 m ²
1.etasje		TBA: 15 m ²	Sum BRA: 74 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Kjøkken, Bad/vaskerom, Stue, Hall m/trapp		74 m ²
Underetasje		TBA: 16 m ²	Sum BRA: 69 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, Bod, Kjellerstue, Soverom, Soverom, Bad, Arbeidsrom/soverom		69 m ²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med gruset adkomstveg/parkering, plen, frukttrær, belegningstein, trapper og forstøtningsmur i i betong og naturstein. Det er oppført carport og utebod.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til bolig. Mindre deler er regulert til veggrunn og grøntareal.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via asfaltert og regulert veg.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 6 320
- Kommunale avgifter ca kr 24 000

2.3.2 CARPORT/UTEBOD

Einabakkane 11
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1998



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Carporten har et enkelt singlet gulv og en betongstein-vegg mot nord. Trekonstruksjonene er kledd med liggende bordkledning, og taket er dekket med betongtakstein. Det overbygde arealet er på omtrent 21 kvadratmeter. Bak carporten ligger en utebod på cirka 6 kvadratmeter med betonggulv og yttervegger i betongstein og bindingsverk, kledd med liggende bordkledning.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. 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 AREAL

Carport er ikke måleverdig areal.

1.etasje	TBA: 0 m ²	Sum BRA: 6 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		6 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG3
A.2.5.3	Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG3
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG3
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG2
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	TG2
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG2
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.20.2	Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen	TG2
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG2
A.3.22.3	Terrengforhold	TG2
A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.5.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG1
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG1
A.3.21.2	Fundamenter	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU

- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1 Våtrom (bad, vaskerom)
- A.2.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
- A.2.10.1 Innvendige trapper
- A.2.14.1 Radon
- A.2.2 Kjøkken
- A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.17 Yttervegg
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.21.1 Byggegrunn
- A.3.22.1 Utvendige trapper
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.2.14.1 Radon
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
- A.3.22.1 Utvendige trapper
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 450 000 - 600 000

TG3

3.2 Enebolig



Byggeår: 1998

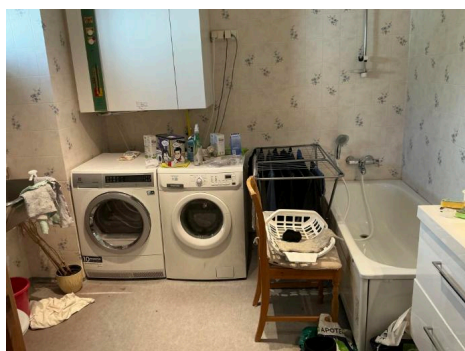
A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad/vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad/vaskerom 1.etasje

Beskrivelse:

Bad/vaskerom i 1.etasje er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse. Rommet har vinyl på gulv, vegger har tapetserte overflater og himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har badekar, toalett og innredning med servant, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonsanlegget er montert i rommet.



Bad/vaskerom i hovedetasje

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

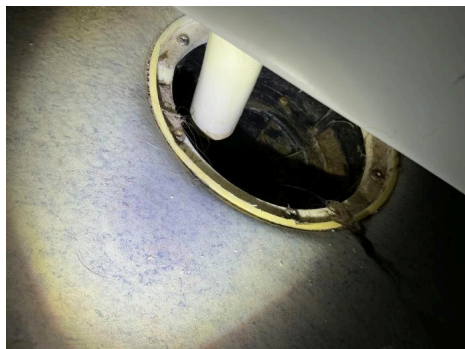
Vurdering/Avvik:

- Erfaringsbasert funksjonstid for vanntett sjikt er oppbrukt.
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.
- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Det er påvist skader på overflater.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav 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 våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utskifting av vanntett sjikt må påregnes i løpet av relativt kort tid på grunn av oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid og usikker fremtidig funksjon.
- Våtrommet står foran full oppgradering.
- Uten tiltak er det økt risiko for lekkasje og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler dersom funksjonen svikter.
- Kostnadsestimatet er basert på dagens standard

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000



Sluk bad/vaskerom

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Badekar grenser mot yttervegg og delvis kjøkken, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.

Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra bak komfyr på kjøkken inn mot på innredning og deler av badekar, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Loft

Årstall: 2015

Beskrivelse:

Bad på loft er innredet i 2015 basert på eiers opplysninger kommet fra tidligere eier. Det utelukkes ikke at sluk og røropplegget kan være fra 1998 jamfør egne vurderinger.. Dette legges til grunn i vurderingen.

Rommet har flislagte gulv og vegger, gulvvarme, malt panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjhjørne, vegghengt toalett og innredning med servant.



Oversikt bad loft

TG1 A.2.1.1 - Overflater - Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater - Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på 0-3 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert begrenset fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert begrenset fall mot sluk, med lokalt fall på 0–3 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Fallforholdene vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende krav og kan medføre at bruksvann brer seg utover gulvet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Begrenset fall mot sluk bør utbedres ved oppgradering av våtrommet, da bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående ved normal bruk av dusj

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

Beskrivelse:

Det er målt ca 8 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel + fuge ved terskel.

Det er smøremembran opplyst å være fra ca 2015, dette legges til grunn i vurderinge.

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende drenering fra innebygd sisterne.
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Skråhimling i våtsone har malt panel i våtsonen, det er ukjent om det er tilfredsstillende våtromsmaling.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Innebygd sisterne mangler drenering og bør undersøkes nærmere og utbedres, da eventuell lekkasje kan medføre skjulte fukt- og følgeskader.
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra slukrist til vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning, og forholdet bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging i tilstøtende konstruksjoner.
- Skråhimling i våtsone bør utbedres med egnet materialbruk og tetting for å redusere risikoen for fuktskader.

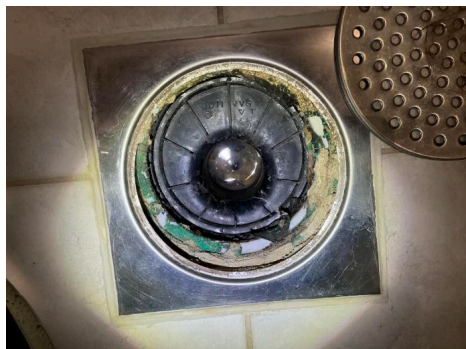
TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Årstall: 1998

Beskrivelse:

Det legges til grunn at plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.



Sluk bad på loft

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG2 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

Beskrivelse:

Dusjdører kan på grunn av plassering av innredning og skråhimling ikke få en åpning på mer enn ca 50 cm

Vurdering/Avvik:

- Dusjdørene kan på grunn av plasseringen av innredning og sktåhimling ikke åpnes mer enn ca. 50 cm.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dusjdørene har på grunn av plassering av innredning og sktåhimling en begrenset åpningsbredde på ca. 50 cm. Tilpasning av innredning og/eller himling, eventuelt utskifting av dusjløsningen, må påregnes i for å bedre adkomsten.

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

VG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra stue bak dusjsone. Det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

VG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

Det foreligger ikke noe dokumentasjon på utførelse av våtrommets tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets tettesjikt bør innhentes, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og kan vanskeliggjøre vurdering av videre funksjon og eventuelle skader.

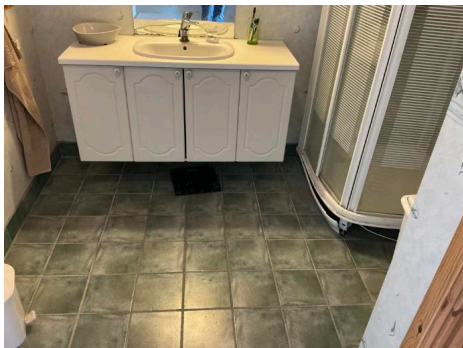
A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Bad underetasje

Beskrivelse:

Badet i underetasje er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger fra eier og observert materialbruk/utførelse.

Rommet har flislagt gulv, vegger har tapetserte overflater og panel i innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant.



Oversikt bad underetasje

VG3 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 1998

Vurdering/Avvik:

- Vanntett sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder.
- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Det er påvist skader på overflater, sprukket speil etc
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav 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 våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vanntett sjikt har oppbrukt erfaringsbasert funksjonstid, og utskifting eller omfattende utbedring må påregnes i løpet av relativt kort tid. Inntil tiltak gjennomføres, anbefales jevnlig observasjon, da alderen medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.
- Kostnadsestimatet er basert på gjenoppbygging utifra dagens standard.

Kostnadsestimat: kr 150 000 - 200 000



Sluk bad i underetasje

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjsone. Det er målt 8 vekt% fuktighet, tørt treverk.

A.2.10 - Innvendige trapper

A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.

Den har et trekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk er under 10 cm. Det er montert håndrekk på vegg.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

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

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på Ca 7 mm.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue i loftsetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 10 mm.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det

gjennom hele rommet målt et avvik på ca 10 mm.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 6 mm.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 11 mm.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i soverom sør i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 7 mm.

Trebjelkelag mellom etasjene, mens det er ukjent oppbygging av gulv mot grunnen i underetasje.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG2 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Beskrivelse:

Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning, som gir kontrollert luftskifte og redusert varmetap. Anlegg er fra byggeår, montert på bad/vaskerom.

Kanaler er renset i 2024 av Renere Luft AS

Vurdering/Avvik:

- Ventilasjonsanlegget er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon grunnet alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonsanleggets alder tilsier usikker fremtidig funksjon. Anlegget bør følges opp jevnlig, og det bør planlegges for fremtidig utskifting. Økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting må påregnes.

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført, det er ettermontert reduksjonsventil.

Stoppekran er montert i bod i underetasje.

Vurdering/Avvik:

- Vannledningene er eldre enn 15 år, og fremtidig funksjon vurderes som usikker på grunn av alder. Det er registrert normal slitasje

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannledningene er fra 1998 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det kan oppstå lekkasje eller funksjonssvikt med behov for akutt utskifting.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i bygninger fradenne tidsepoken.

TG2 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Boligen har en 200 l varmtvannstank fra byggeår. Tanken er plassert i bod. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet. Trykktank er ettermontert i 2018.

Vurdering/Avvik:

- Varmtvannsberederen er fra byggeåret 1998 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 20 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Varmtvannsberederen er over 20 år og har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alderen medfører økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Det er varmepumpe luft til luft montert i stue fra 2007

Vurdering/Avvik:

- Varmepumpen er fra 2007 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det anbefales å påregne utskifting.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Varmepumpen er over 15 år og har usikker fremtidig funksjon; jevnlig observasjon anbefales, og utskifting bør planlegges for å redusere risikoen for funksjonssvikt og driftsstans.

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:

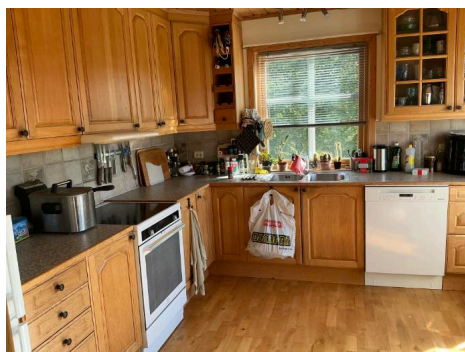
- Det er ikke utført radonmåling i boligen, som ligger lavere enn tredje etasje. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår. Den har profilerte eikefronter og laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplate

Det er avtrekk via ventilator. Det er parkett på gulv.



Oversikt kjøkken

TG2 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader på gulvoverflater, som riss, sprekker etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Overflateskadene bør utbedres for å hindre videre utvikling og følgeskader. geek

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

Vurdering/Avvik:

- Avtrekk 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 kan oppstå funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader og fuktskjolder på innredningen.
- Det er på overskap påvist sig i innfesting av skapene

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det må påregnes tiltak på innfesting av skapene for unngå at de ramler ned, dette er en sikkerhetsrisiko og bør utbedres raskt.
- Utifra slitasjegrad på innredning må en påregne utskiftning/utbedring av innredningen.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

Loftsetasje er innredet i 2015, den har parkett på gulv, malte tapetserte vegger og panelte innvendige tak.
Hovedetasje er fra byggeår, det er parkett og vinylbelegg på gulv, malte tapetserte vegger og panel i innvendige tak.

TG2 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

Vurdering/Avvik:

- Det har tidligere forekommet lekkasje i tak i frembygg på stue i hovedetasje.
- Det er tørt ved befaring, men panel i tak er skade etter tidligere åpning av konstruksjonen. Årsaken til lekkasjen kan ha sammenheng med usikkerhet rundt det skråstilte firkantede vinduet i loftsetasjen rett over lekkasjepunktet.
- Overflater har generelt endel overflateslitasjegrad

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skadet panel i tak etter tidligere lekkasje og åpning av konstruksjonen bør utbedres eller utskiftes for å tilbakeføre overflaten. Det bør samtidig følges med på området for å avdekke eventuell tilbakevendende lekkasje. Utførelsen rundt det skråstilte firkantede vinduet i loftsetasjen rett over lekkasjepunktet bør undersøkes nærmere.
- Påregnelig med stedvise oppgraderinger av overflater

TG2 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader på gulvoverflater, som riss, sprekker, fuktskader i parkett ved balkongdør.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skader på gulvoverflater, som riss, sprekker, fuktskade eller svelling, bør utbedres for å hindre videre utvikling og følgeskader.

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

TG1 A.2.5.1 - Overflater – Vegger og himling

Beskrivelse:

Underetasje har malt strie på vegger og panel i innvendige tak.
MDF panel i ene soverom montert for noen år siden etter fuktskade fra lekkasje på rør i kjøkken som ble utbedret.

TG1 A.2.5.2 - Overflater – gulv

Beskrivelse:

Det er vinyl på gulv i underetasje fra byggeår.

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

Beskrivelse:

Underetasjen i byggets bakre del ligger mot tilfylt terreng. Det er foretatt hulltaking i bod mot nordvest, som vurderes å være blant de mest fuktutsatte områdene i denne underetasjen. Utenfor dette hjørnet er det etablert utvendig taknedløp og støpt trapp, forhold som kan bidra til økt fuktbelastning mot konstruksjonen.

Ved hulltakingen ble det påvist plastfolie, isolasjon og grunnmur. Det ble også registrert forhold som tilsier at gulvet i underetasjen sannsynligvis er oppbygd som et oppforet tregulv. Bunnsvillen ligger vesentlig lavere enn gulvnivået i rommet.

Det er i hulltakingen i bunnsvill som ligger ca 25-30 cm lavere enn hulltakingen målt ca 28 vekt% fuktighet i treverk. Dette nivået er høyt og det kan ikke utelukkes fuktskader i området, men på grunn av avstanden er det vanskelig å visuelt observere bunnsvillen utover med stikktakninger.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt høye fuktverdier i trekonstruksjonen, med cirka 28 vektprosent fuktighet i bunnsvill. Fuktverdien er høy, og det kan ikke utelukkes fuktskader i området.
- Det er vanskelig å visuelt observere bunnsvill på grunn av avstanden ned til bunnsvill samt isolasjon etc.
- Det er benyttet plast i den utforede veggkonstruksjon, dette var vanlig på godkjenningstidspunktet, men etter TEK 97 var det ikke anbefalt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert plastfolie i den utforede veggkonstruksjonen. Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men ble ikke anbefalt etter innføringen av TEK97. Plastfolien kan begrense uttørring og bør vurderes nærmere ved en eventuell åpning eller utbedring av konstruksjonen.
- Det anbefales nærmere undersøkelser av bunnsvill og tilstøtende konstruksjon for å avklare omfanget av eventuell fuktskade og behovet for utbedring. Dette kan kun gjøres ved å foreta en større åpning av konstruksjonen.
- Forhøyet fukttinnhold medfører økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning i trekonstruksjonen, utifra fuktnivået er det rimelig stor sannsynlighet for at det er fuktskader på treverk i området.
- Kostnadsestimatet er basert på en lokal åpning og utbedring, ved større området vil kostnadene bli høyere.

Kostnadsestimat: kr 50 000

A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Huset har lettklinkerpipe fra byggeår, murt peis med innsats i stue.

Det er sotluke i soverom underetasje

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

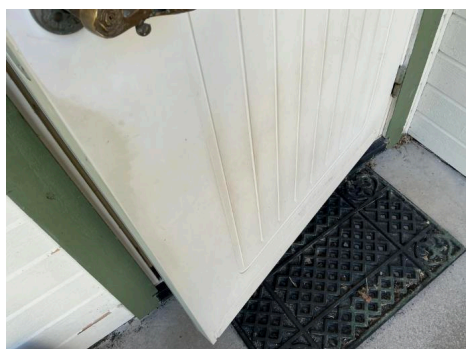
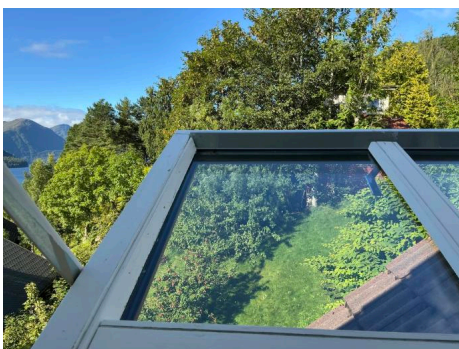
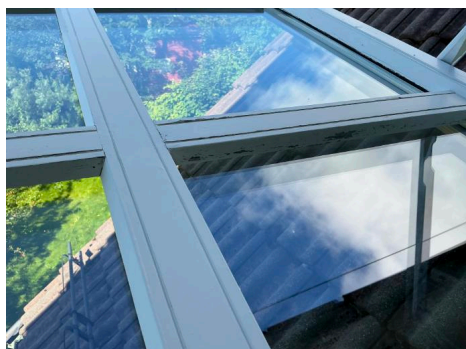
Beskrivelse:

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

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags glass.

Det er malt hovedytterdør til boligen i begge etasjer. Dører og vinduer er fra byggeår



TG2 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader som bør overvåkes; årsak er ikke nærmere angitt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Forholdet bør overvåkes for å avklare eventuell utvikling; ved forverring bør nærmere undersøkelse og utbedring vurderes.

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Vurdering/Avvik:

- Det er manglende gnagesikring (musetetting).
- Det er registrert generelt slitt bordkledning på værutsatte vegger, med antydning til stedvis lokal råte.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende gnagesikring bør utbedres for å redusere risikoen for at mus og andre skadedyr trenger inn i konstruksjonen.
- Slitt bordkledning står foran vedlikehold og antydning av lokal råte bør utbedres ved reparasjon eller utskifting av skadde deler, da videre nedbrytning og fuktrelaterte skader kan oppstå.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert punktvis skader på overflatebehandlingen av enkelte vinduer og dører.
- Særlig finerfelt på balkongdør i hovedetasje har skader. Det er videre påvist fuktskjolder på innsiden av døren.
- Når det gjelder det lille skråstilte firkantede vinduet i loftsgang mot sør, så er dette en risikokonstruksjon med tanke på lekkasjer etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvis skader på overflatebehandlingen bør vedlikehold/overflatebehandles for å hindre videre nedbrytning og redusere risikoen for fuktrelaterte skader.
- Balkongdør i hovedetasje kan ha utskiftningsbehov
- Skråstilt vindu på loft mot sør bør undersøkes nærmere.

A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

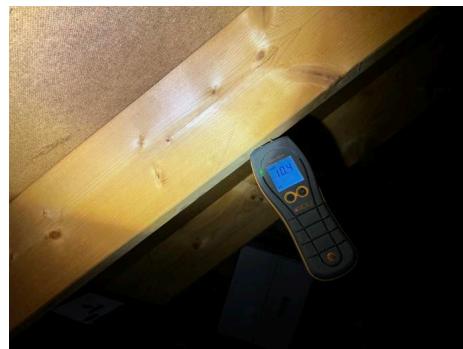
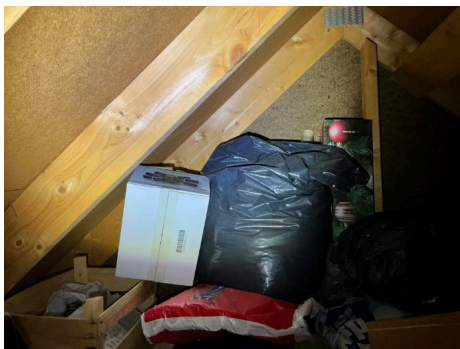
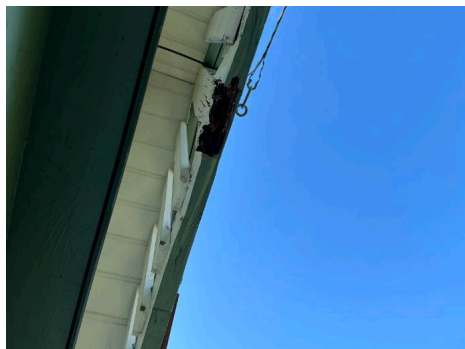
Takkonstruksjon er sannsynlig en A-takstolkonstruksjon i tre, i all hovedsak gjenbygget, kun en mindre del på utbygg mot vest er mulig å inspisere, det er her lagt gulv

Vurdering/Avvik:

- Takkonstruksjon på hoveddel er ikke tilgjengelig, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Det er påvist åteskader i pynte-treverk i gavl (ikke bærende).

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Takkonstruksjon er ikke tilgjengelig for kontroll, og takkonstruksjonens oppbygning og tilstand kan derfor ikke bekreftes visuelt; nærmere undersøkelse anbefales dersom tilgang etableres, da skjulte avvik ikke kan utelukkes.
- Råteskader i pynte-treverk må byttes ut.



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

Beskrivelse:

Taket er tekket med betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak. Undertak er av ukjent type.

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned og avsluttet med rennestus.

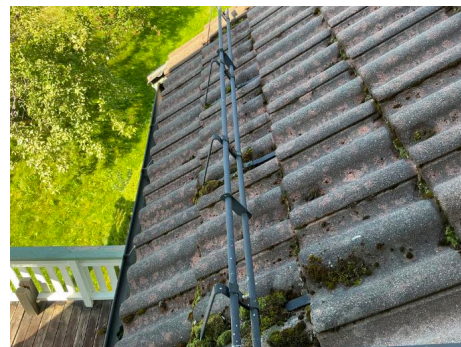
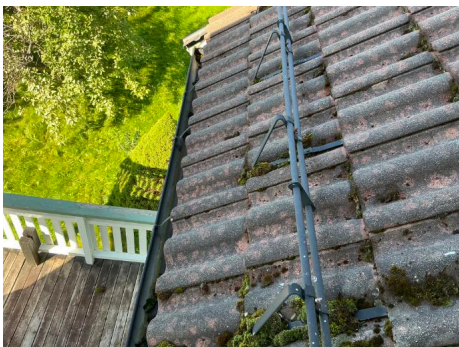
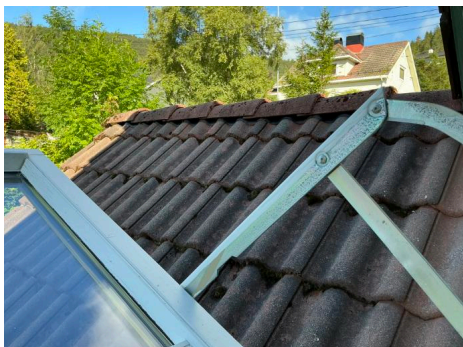
Taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå, og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen. Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

Vurdering/Avvik:

- Takteking med undertak, sløyfer og lekter har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 18 år.
- Det er stedvis noe mosegroing på tekkingen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Takteking og tilhørende komponenter bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges på sikt på grunn av alder. Det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer ved videre bruk.
- Mose bør fjernes for å unngå groing under steinene, med risiko for lekkasjer



A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:

Det er påvist snøfangere og stigetrinn for feier.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er heltrukken pipehatt i metall på skorstein over tak, jfr aldersvurdering av beslag etc under taktekking.

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

TG3 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra stue i 1. etasje til balkong/veranda på ca. 15 kvm mot sørvest Balkongen/verandaen er utført i trekonstruksjoner.

Det er montert rekkverk i treverk med høyde ca. 0,90 m.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fukt-/råteskade i bjelkelagskonstruksjonen fra undersiden, mens terrassebord har sterk slitasjegrad.
- Kan tyde på at dryppstopplater på undersiden samler fuktighet som har medført fuktskader på bjelker etc

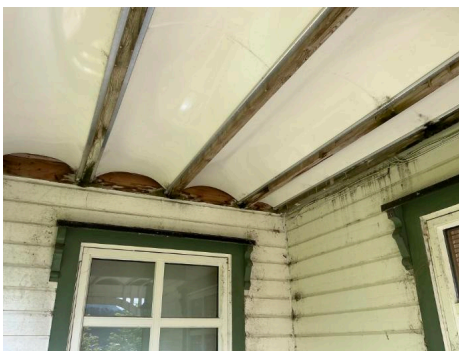
Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Fuktskaden må utbedres, og utskifting av skadede konstruksjonsdeler må påregnes innen relativt kort tid; nærmere undersøkelser bør gjennomføres for å avklare skadeomfang og utbedringsmetode.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkets høyde eller lysåpning er ikke i henhold til forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 150 000



A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG2 A.3.20.2 - Platting av heller, støpt dekke eller tre på tilfarere på terreng som ligger inntil boligen

Beskrivelse:

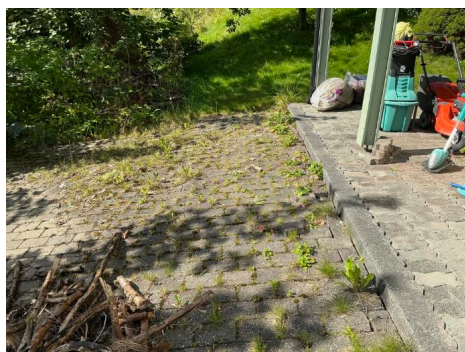
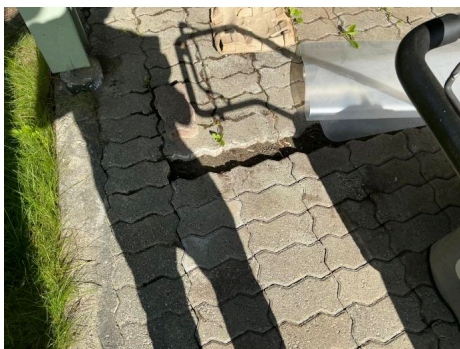
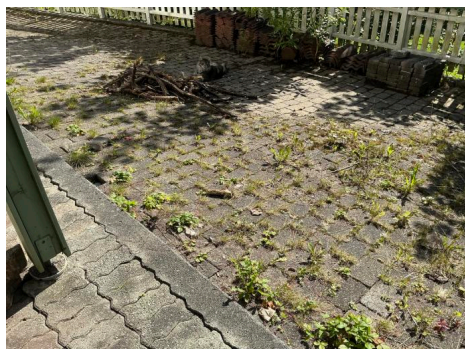
Det er uteplasser mot sør og sørvest utenfor underetasje på ca 16 kvm med belegningstein.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Plattingen bør rettes opp og underlaget stabiliseres for å redusere videre deformasjoner og snubelfare.



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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent.

TG1 A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:

Fundamenter er ikke synlige. Det vises til vurderinger og fastsatt tilstandsgrad under punktet «Grunnmur».

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Grunnmur er oppført i betongstein eller lignende, utvendig pusset og innvendig platekledd.

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Ut fra byggeår var det normalt med drenerør, utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast) samt utvendig isolasjon som kom i akkurat denne perioden. Det er påvist noe tegn til utvendig isolering mot øst. Det er registrert tegn på både knotteplast og utvendig isolasjon, men oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ellers ukjent, ingen

dokumentasjon foreligger.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Dreneringens fremtidige funksjon vurderes som usikker på grunn av alder over 25 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv. Forholdet bør følges opp med nærmere undersøkelser og eventuelle nødvendige fuktsikrende tiltak for å redusere risikoen for fuktskader.
- Dreneringen er eldre enn 25 år, og fremtidig funksjon er usikker. Jevnlig observasjon anbefales, og det bør planlegges for fremtidig utskifting/lokal utbedring eller oppgradering dersom funksjonssvikt, økt fuktbelastning eller lekkasje oppstår.

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

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:

Det er ei natursteinstrapp mot øst og betongtrapp mot vest.

- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Trapp mot øst har betydelig sig/sprekker som kan utføre en fare, både i forhold til daglig bruk av trappa (skjevheter) og fremtidig utvikling av sig.
- Det mangler rekkverk ved utvendige trapper der høydeforskjellen til terreng eller underliggende konstruksjon overstiger forskriftskravet. Rekkverk bør monteres.

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Natursteinsmur mot sør med trekkverk

Mur mot øst uten rekkverk. Det samme mot vest.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring på forstøtningsmurer mot øst og ved vedskjulet. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverk eller annen sikring for å hindre fall.

TG2 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i ei relativt bratt skråning.

Vurdering/Avvik:

- Eiendommen ligger i en relativt bratt skråning, med mulighet for vannansamlinger som kan tilsi behov for tiltak, ved store nedbørsmengder renner det blant annet endel vann ut fra berget i nordvestredel ved trapp i følge eier.
- Takvann renner/ledes ikke bort fra grunnmuren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres eller forbedres tiltak for å lede takvann bort fra grunnmuren og redusere risikoen for vannansamlinger og fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner.
- Forholdet med store nedbørsmengder bør det forsøkes å endre på terreng slik at vann ikke renner inn mot boligen.

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

Bygningen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart eller kommuneplanens arealdel.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart eller kommuneplanens arealdel. Det anbefales å innhente nærmere vurdering av skredfaren. Dette kan få betydning ved søknadspliktige tiltak på eiendommen.

HMS A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

Bygningen ligger i et flomutsatt område, i henhold til NVEs kartverk, kommuneplanens arealdel og Kartverkets havnivåkart

Helse, miljø og sikkerhet:

- Boligen ligger i et flomutsatt område ihht kart.

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?

Nei

OPPLYSINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?

Ja

År: 1998

Opplever eier at sikringene løses ut ofte?

Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?

Nei

Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?

Ja

Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?

Ja

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?

Ja

Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?

Ja

Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?

Ja

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Det ligger samsvarserklæringer fra 2021 og 2022 fra BRA Elektro AS som gjelder mindre utført arbeid (montering av doble stikk etc)

Hovedinstallasjonen i bygget er utført FØR krav om samsvarserklæring, utifra tidligere eiers opplysninger om at loft er innredet i ca 2015, så foreligger det ikke noen dokumentasjon på el-arbeid her eller andre endringer gjort i ettertid.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Ja

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret eller eldre, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, videre er det kun begrenset dokumentasjon på arbeid i ettertid, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr/brannslange og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de samsvarer ikke med dagens bruk.

Godkjente tegninger finnes, men byggets faktiske bruk avviker fra godkjent formål (for eksempel bod tatt i bruk som soverom eller næringsdel brukt til bolig). Dette kan innebære bruksendring uten godkjenning og dermed et ulovlig forhold etter plan- og bygningsloven.

På loft er angitt "hall/loftstue" på tegning angitt som "kott/gang". Det er begrenset med lysinnslipp på rommet, skal rommet søkes bruksendret må lysforholdene utbedres.

Hovedetasje samsvarer med tegninger.

I underetasje er angitt "arbeidsrom/soverom" mot vest på tegning definert som soverom. Det er ikke krav til bruksendring fra arbeidsrom til soverom.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting 20.08.2026

Estimert markedsverdi 4 000 000

Enebolig over 3 plan fra 1998 beliggende i Einabakkane på Sjøholt i Ålesund kommune. Boligen ligger i ei sørvendt skråning med gode sol og utsiktsforhold.

Boligen er i stor grad original fra byggeår, men loft er opplyst å være innredet i ca 2015. Det henvises til Tilstandsrapporten.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra 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) 5 950 000

Diverse tillegg 100 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) - 1 600 000

Teknisk verdi Enebolig 4 450 000

Carport/utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 400 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) - 120 000

Teknisk verdi Carport/utebod 280 000

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg 6 350 000

Diverse tillegg alle bygg 100 000

Fradrag alle bygg - 1 720 000

Teknisk verdi alle bygg 4 730 000

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	800 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	5 530 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Blåbergvegen 11, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1984 Soverom: 3	11/29/2024	3 700 000	3 500 000	16 908 Areal: 207 m²
Lånavegen 25, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1986 Soverom: 5	08/19/2021	3 900 000	3 770 000	20 269 Areal: 186 m²
Olav Oksviks veg 4, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1965 Soverom: 3	07/17/2024	3 600 000	3 600 000	22 086 Areal: 163 m²
Solnørdalsvegen 40, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1962 Soverom: 4	07/17/2026	3 600 000	3 550 000	20 882 Areal: 170 m²
Bjørkereitvegen 39, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1961 Soverom: 3	08/05/2024	3 250 000	3 600 000	18 848 Areal: 191 m²
Myrteigvegen 4, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1968 Soverom: 3	04/12/2025	3 500 000	3 250 000	20 570 Areal: 158 m²
Solnørdalsvegen 103, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1975 Soverom: 2	03/26/2025	3 550 000	3 700 000	19 892 Areal: 186 m²
Ottavegen 31 , 6240 ØRSKOG Byggeår: 1979 Soverom: 3	06/26/2026	4 000 000	4 600 000	Areal: 0 m²
Kruthusvegen 2 , 6240 ØRSKOG Byggeår: 1997 Soverom: 5	05/31/2024	5 900 000	6 080 000	22 029 Areal: 276 m²
Reitevegen 16, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1977 Soverom: 3	10/03/2024	3 490 000	3 380 000	19 314 Areal: 175 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	22 798 kr
----------------------------------	-----------

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Tegninger	19.02.1997		Nei
Midl brukstillatelse	11.08.1998		Nei
Ferdigattest	16.10.2014	Tatt i bruk i 1998	Nei
Flom og skredkart fra NVE	21.08.2026		Nei
Kommunale avgifter	21.08.2026		Nei
Reguleringskart	21.08.2026		Nei
Situasjonskart	21.08.2026		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

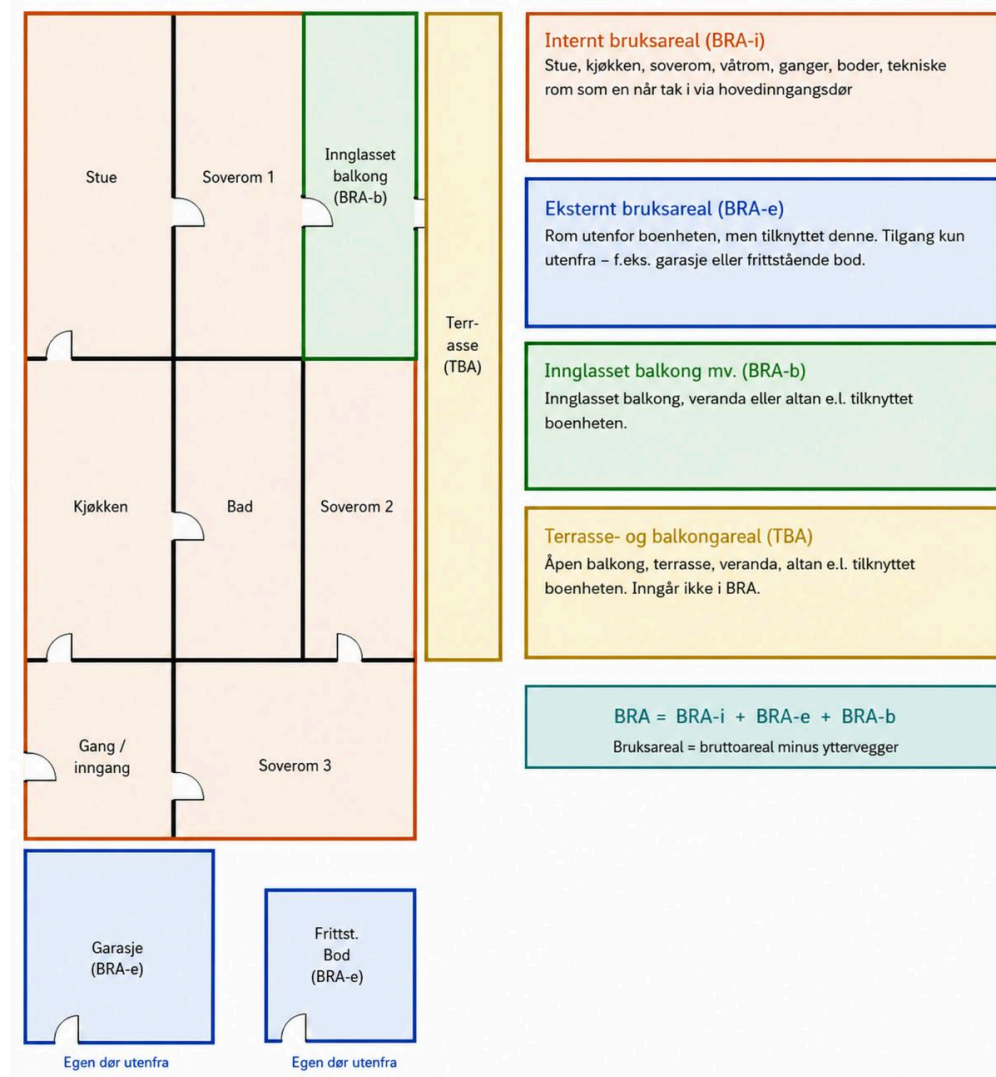
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

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

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

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, 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.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	21.08.2026	
2	21.08.2026	