

Tilstandsrapport



Enebolig



Nørvegjerdet 120 , 6009 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 139, bnr. 484

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 296 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 24.08.2026

Rapportdato: 15.09.2026

Oppdragsnr.: 22506-1202

Referansenummer: DE1199

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



TAKST 24

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

TAKST 24 AS

Jeg er en takstmann med erfaring fra over 20 års solid bakgrunn innen bygg- og konstruksjonsbransjen. Med en unik kompetanse både håndverksmessig og med god teknisk innsikt. Dette gir meg evnen til grundig vurdering av ulike aspekter ved bygningens tilstand. Som driver og eier av MK Bygg AS i over 15 år har jeg ikke bare teknisk ekspertise, men også en dyp forståelse for kundens behov og prioriteringer. Fokus på presisjon og pålitelighet, formet av min erfaring som tømrer, sikrer grundige, nøyaktige og pålitelige takstvurderinger.



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen vurderes til å ha en normal tilstand i henhold til byggets alder og byggemetode. Dette innebærer at konstruksjonene og de tekniske installasjonene i boligen fremstår uten større skader eller feil, men det er enkelte tegn til vanlig slitasje som er forventet for alderen. Overflater, innredninger, og byggt tekniske løsninger fungerer etter hensikten, men det kan være behov for regelmessig vedlikehold for å sikre fortsatt god funksjon. Det er ikke identifisert kritiske mangler, og boligen anses å ha en tilstandsgrad som er typisk for boliger av tilsvarende alder og type.

Enebolig - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en enebolig på 2 etasjer, oppført i 1995.

Boligen er oppført i typisk byggemetode og materialer for byggetidspunktet og for denne type boliger.

Grunn og fundamenter:

Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av betong.
Drenering fra byggeår.
Støpt plate på grunn.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade kledd med liggende bordkledning.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Vinduer og dører:

Vinduene på boligens sørside er av nyere dato og fremstår i normal stand.
Resterende vinduer i boligen er fra byggeår og har normal alders- og bruksslitasje.
Ytterdør (2012) med vindusfelt, sidefelt og kodelås.
Vaskeromsdør (2012) med vindusfelt
Balkongskyvedør i aluminium mellom stue og utestue.
Balkongdører fra stue (2010) og utestue (2004).
Kjellerdør (ukjent alder) med vindusfelt.

Takkonstruksjon og takteking:

Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector) fra 1995.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takvann føres ned i ukjent dreneringsystem.
Takkonstruksjon som valmtak av W-takstoler i tre.
Undertak som sutak eller lignende.
Adkomst via trappeluke til kaldloft.

Terrasser:

Balkongen er utført i trekonstruksjon med terrassebord (Møre Royal) og rekkverk i malt tre.
Det er også etablert flere terrassearealer rundt boligen med et samlet areal på ca. 95 m². Terrassebordene er i MøreRoyal.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg. Badene og vaskerom er flislagt.

VEGGER

- Tapet og malte slette overflater på veggene. På badene og vaskerommet er veggene flislagt.

HIMLINGER

- I takene er det slett hvitmalt gipshimling og hvite himlingsplater.
Panel på tørkerom i underetasje.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.
Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

PIPE

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn fra 2015 i stue og original ovn i underetasjen.
Sotluke er plassert i underetasjen.

TRAPP

Innvendig trapp mellom etasjene er utført i tre med tette opptrinn.

INNERDØRER

Boligen har hvite slette innerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater.
Innredning med slette fronter. Hvit dobbel helstøpt servant.
Speilskap med lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett.
Vegghengt wc, pissoar og bide.
Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte på yttervegg.

Bad hovedetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater.
Innredning med profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.
Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen

Vaskerom

Vaskerommet har flislagte gulv og vegger med slett hvitmalt himling.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Utslagsvask.
Innebygget varmtvannsbereder.
Vaskerommet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet

Beskrivelse av eiendommen

sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen (2015) fra HTH har lyse slette fronter og stein benkeplate.

Overskap på vegg over benkeplate.

Høyskap på den andre.

Nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp i kjøkkenøy.

Integrert stekeovn, kombiovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig røropplegg som kobberør med og uten plastkappe.

Innvendig stoppekran på bod i underetasjen.

Boligen har avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via aggregat plassert på loftet.

For øvrig benyttes naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i oppholdsrom og mulighet for lufting via vinduer.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015, plassert på vaskerom.

Sikringsskap er plassert på boden i underetasje og er utstyrt med jordfeilautomater, hovedbryter og strømmåler.

Det foreligger kontrollrapport fra Elsikkerhet Møre AS etter

periodisk kontroll utført 06.03.2023.

Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen.

Boligen er utstyrt med brannslukkingsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.

Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	296 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	176 m ²
Totalpris	7 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen har ferdig attest datert 24.09.1996.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- I underetasjen er tidligere tørkerom, som på tegningene fremstår som et åpent areal med adkomst direkte utenfra, bygget om og innlemmet som et lukket rom i boligen.

- I hovedetasjen er det oppført en utestue/tilbygg på boligens vestside, som ikke fremgår av de godkjente plan- eller fasadetegningene.

- I tillegg er vegg mellom kjøkken og stue fjernet, slik at rommene i dag har en mer åpen løsning enn det som er vist på tegningene.

Anneks

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

For bygget foreligger det kun fasadetegninger. Det er ikke fremlagt plantegninger som viser byggets innvendige planløsning eller rominndeling.

Dagens utførelse avviker fra de fremlagte fasadetegningene.

Mot nord er det oppført et mindre tilbygg, hvor badet i dag er etablert. Dette tilbygget fremgår ikke av de innsendte tegningene.

I kommunens dokumentasjon fra 2005 er tiltaket omtalt og behandlet som uthus, og det er samtidig presisert at bygget ikke kan benyttes til beboelse. Dagens bruk og innredning som anneks, herunder etablert bad, kan derfor ikke bekreftes å være godkjent ut fra fremlagt byggesaksdokumentasjon. Forholdet anbefales nærmere avklart med kommunen.

Carport

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

Fremlagte tegninger datert 21.03.2002 viser carport slik den fremstår i dag.

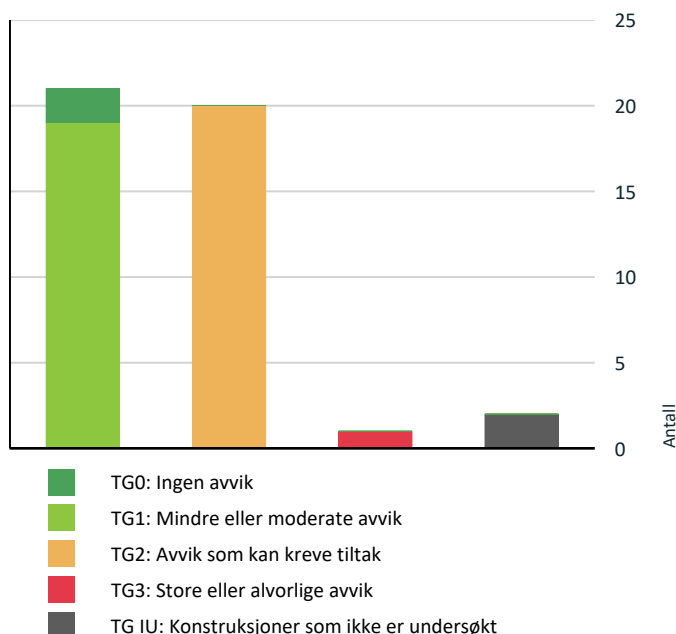
Garasje

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

Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2000 for oppføring av garasje.

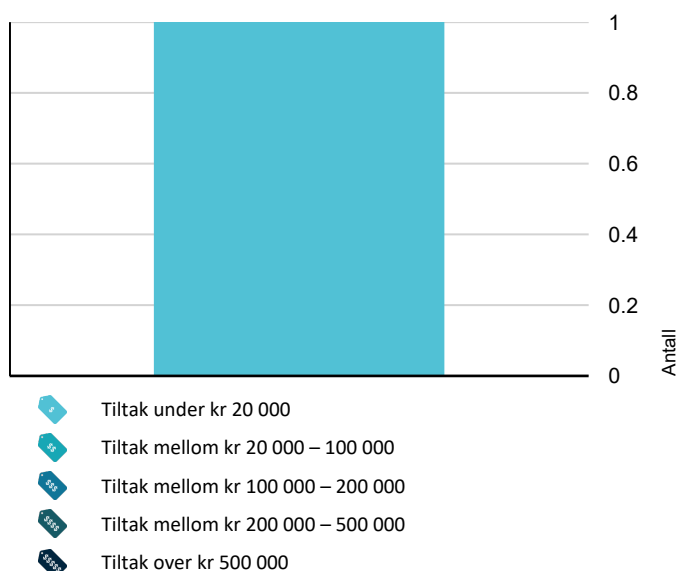
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Kjellerdør [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1995

Kommentar

Byggeår hentet fra ferdigattest

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	3 vinduer i underetasjen er byttet.
------	---------------	-------------------------------------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongstein (trolig Zanda Protector) fra 1995.
Taket er besiktiget fra taket via drone.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Taksteinen er noe slitt.

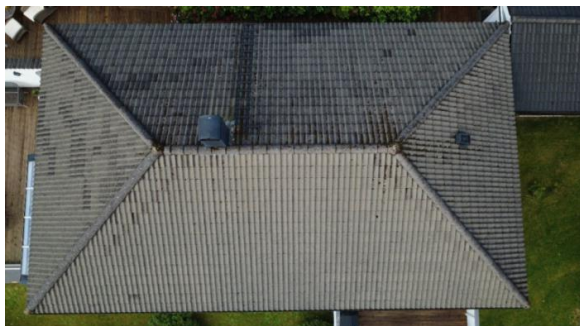
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- TG 2 er satt på grunn av alder, slitasje og mosegroing på deler av yttertaket. Mose på taktekking er ofte et estetisk forhold, men kan i enkelte tilfeller bidra til økt fuktbelastning og redusert levetid dersom det ikke følges opp. Det anbefales rengjøring og fjerning av mose som vedlikeholdstiltak.

Betongstein av denne type har en antatt levetid på 40-60 år.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder.

Takvann føres ned i ukjent dreneringsystem.

Vurdering av avvik:

- Det registreres noen skader/bulker på nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Nedløpene bør følges opp og skiftes ved behov. Ved en fremtidig omlegging av taket vil det være naturlig å samtidig skifte ut beslag, takrenner og nedløp.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon som valmtak av W-takstoler i tre.
Undertak som sutak eller lignende.

Det er kaldloft.

Adkomst via trappeluke til kaldloft.

Gulv er lagt stedvis.

Manglende gulv over alt og høyde på loft vanskeliggjør besiktigelse, men det er inspisert ved pipe og luftehatt.
Ikke registrert avvik.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon.
Fasade kledd med liggende bordkledning.
Registrert musebånd og lufting i underkant av kledningen.

Fasaden mot sør er skiftet og tilleggsisolert med 50mm.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene på boligens sørside er av nyere dato og fremstår i normal stand.
Det ble ikke registrert avvik på disse ved befarings.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Resterende vinduer i boligen er fra byggeår og har normal alders- og bruksslitasje. Det ble ikke registrert vesentlige skader utover det som kan forventes ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Vinduer har stort sett funksjon, men eldre vinduer har dårligere energieffekt en dagens vinduer, Mekanisme og tettelist har naturlig noe redusert funksjon.

Tilstandsgrad er satt ut ifra at vinduer er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes bytting av boligens eldre/originale vinduer i fremtiden.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:

Ytterdør (2012) med vindusfelt, sidefelt og kodelås.

Vaskeromsdør (2012) med vindusfelt.

Balkongskyvedør i aluminium mellom stue og utestue.

Balkongdører fra stue (2010) og utestue (2004).

Ytterdøren og vaskeromsdøren er montert i 2015.

Vurdering av avvik:

- Balkongdør fra utestue til terrasse har avflassing og tydelig slitasje i nedre del av dørbladet.
- Aluminiumsskyvedør har forholdsvis høy alder, noe som medfører økt risiko for slitasje på beslag, tetninger og bevegelige deler.

Konsekvens/tiltak

- Balkongdøren fra utestuen bør vedlikeholdes med rengjøring, skraping og ny overflatebehandling i nedre del.
- Aluminiumsskyvedøren bør kontrolleres jevnlig med tanke på funksjon, tetthet, beslag og pakninger, og utskifting må påregnes på sikt som følge av alder.

Tilstandsrapport



TG 3 Kjellerdør

Beskrivelse

Kjellerdør (ukjent alder) med vindusfelt.

Vurdering av avvik:

- Kjellerdøren har tydelig vær- og aldersslitasje, med avflassing av maling, oppsprekking i overflatebehandlingen og enkelte rust-/misfargingspunkter.

Konsekvens/tiltak

- Døren bør vedlikeholdes med skraping, rengjøring og ny overflatebehandling. Eventuelt bør utskifting av døren påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er utført i trekonstruksjon med terrassebord (Møre Royal) og rekkverk i malt tre. Arealet er ca. 11 m². Det er adkomst fra kjøkken via balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert vær- og aldersslitasje på trekonstruksjonen. På undersiden er det synlige misfarginger og tegn til fuktbelastning på enkelte bjelker og stolper. Det er også målt forhøyede fuktverdier i nedre del av enkelte stolper, og lokal begynnende nedbrytning kan ikke utelukkes.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen bør vedlikeholdes med rengjøring og ny overflatebehandling. Stolper og bjelker med forhøyet fukt bør følges opp nærmere, og skadde partier bør utbedres eller skiftes ved behov.

TG3 utløses av forhøyede fuktverdier i nedre del av stolpene, kombinert med at treverket står i direkte kontakt med betong/underlag. Dette medfører høy risiko for videre fuktopptak og råteutvikling, og det er behov for tiltak for å heve treverket fra underlaget og sikre varig fuktsikring.

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.



Utvendige trapper

Beskrivelse

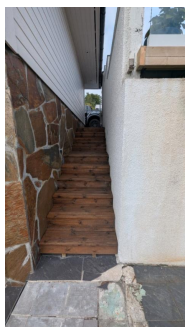
Boligen har en utvendig trapp mellom terrasse og garasje. Trappen er utført i betongkonstruksjon med terrassebord som trinn. Trappen ligger mellom bygningskonstruksjonene og fører mellom ulike nivåer på utearealet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere håndløpere i trappen for å ivareta tilfredsstillende personsikkerhet.



INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv



Tilstandsrapport

Beskrivelse

GULV

- På innvendige gulv er det laminat/parkett og gulvbelegg. Badene og vaskerom er flislagt.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER

- Tapet og malte slette overflater på veggene. På badene og vaskerommet er veggene flislagt.

HIMLINGER

- I takene er det slett hvitmalt gipshimling og hvite himlingsplater. Panel på tørkerom i underetasje.

TILSTAND

- Normal slitasje og standard mtp alder.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt betongplate mot grunn og trebjelkelag som etasjeskille mellom etasjene.

Gulvsystemet/bjelkelag er målt med laser ved stikkprøver på tilgjengelige overflater.

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.

- Målt ca 10 mm avvik i underetasjen.
- Målt ca 18 mm avvik på hovedetasjen.

Avvikene kan være større men dette er målt på lett tilgjengelige overflater.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til radonsikring da boligen ble oppført. Krav om radontiltak på nybygg kom 1 Juli 2010.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.

Det er montert en peisovn fra 2015 i stue og original ovn i underetasjen.

Sotluke er plassert i underetasjen.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med utforede/innkledde vegger vurderes som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

Underetasjen er i hovedsak innredet med utforede trevegger mot betongvegger, og vegger mot nord, øst og vest ligger delvis mot tilbakefylt terreng.

Hulltaking er foretatt mot nord/vest på bod.

Vurdering av avvik:

- I nordvestre hjørne er det registrert synlige tegn til fuktbelastning, med misfarging og mikrobiell vekst på nedre del av vegg/overflater. Det er samtidig målt forhøyede fuktverdier i området. Ved kontroll gjennom inspeksjonshull i vegg er det også registrert forhøyede fuktverdier i bakenforliggende trekonstruksjon. Forholdet tyder på at konstruksjonen kan være utsatt for fukt over tid. Forholdet kan også skyldes eller forsterkes av mangelfull ventilasjon og redusert luftsirkulasjon, men fuktbelastning fra terreng/bakenforliggende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Årsaken til fuktbelastningen må avklares nærmere. Det anbefales å åpne konstruksjonen lokalt for videre kontroll av treverk, isolasjon og bakenforliggende betongvegg. Eventuelt fuktskadede eller mikrobiologisk angrepne materialer må fjernes og skiftes. Videre må ventilasjon, utvendig drenering og fuktsikring vurderes, samt om innvendig oppbygning mot terreng bør endres for å redusere risikoen for nye fuktskader.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjene er utført i tre med tette opptrinn. Trinnene er belagt med laminat. Trappen har hvitmalt vanger og rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite slette innerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater.

Innredning med slette fronter. Hvit dobbel helstøpt servant.

Speilskap med lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett.

Vegghengt wc, pissoar og bide.

I følge gammel salgsoppgave er badet renoverert i 2013 (uten nye varmekabler).



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Det er dermed ukjent hvilke materialer og løsninger som er benyttet, hvem som har utført arbeidene, og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.

Det anbefales å overvåke tilstanden og være oppmerksom på eventuell vannopphopning ved bruk. Tiltak anses ikke som påkrevd med mindre det oppstår problemer med avrenning eller fukt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Det legges til grunn at våtrommet er utført med smøremembran med tilhørende mansjetter på vegger og gulv, fra 2013. Sluket er ikke nærmere inspisert, da dusjkabinettets plassering og en støttestøt som står på slukristen gjorde at risten ikke kunne fjernes ved befaringsstidspunktet. Slukets utførelse og tilslutning mot membran er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Hvit dobbel helstøpt servant.

Speilskap med lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett.

Vegghengt wc, pissoar og bide.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via elektrisk styrt vifte på yttervegg.

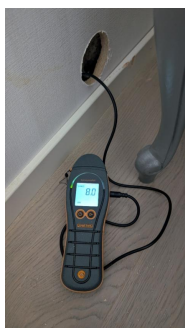
UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende. Dette er gjort fra soverom. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Det presiseres at hulltakingen er utført i område med begrenset fuktbelastning.



HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater.

Innredning med profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.

Vegghengt wc.

I følge gammel salgsoppgave er badet renoverert i 2011 (med nye varmekabler).

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Det er dermed ukjent hvilke materialer og løsninger som er benyttet, hvem som har utført arbeidene, og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
 - Vinduet på badet er plassert innenfor en definert våtzone.
- Våtsonen i henhold til gjeldende krav skal strekke seg minst 1 meter utenfor dusjsonen for å forhindre fuktskader.

Manglende tilstrekkelig avstand mellom vindu og våtzone utgjør derfor en risiko for fuktopptrekk og skader på omkringliggende materialer, noe som begrunner et avvik og gir tilstandsgrad TG2.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Det legges til grunn at våtrommet er utført med smøremembran med tilhørende mansjetter på vegger og gulv, fra 2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TG2 settes på bakgrunn av våtrommets alder på over 15 år, og manglende dokumentasjon på utførelse av membran og tilslutninger. Det foreligger imidlertid per i dag ingen synlige symptomer på lekkasje, fuktskader eller annen nedsatt funksjon. Vurderingen er derfor basert på alder, usikker dokumentasjon og økt risiko, ikke på påvist funksjonssvikt.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med profilerte fronter. Hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjhjørne med glassvegg, blandebatteri og dusjgarnityr på veggen.
Vegghengt wc.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen

HOVEDETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det bemerkes at det ble utført hulltaking 73mm i tilstøtende vegg. Dette er gjort fra kjøkkenet. Måling med elektroder viste ingen utslag på fukt i vegg.

Det presiseres at hulltakingen er utført i område med begrenset fuktbelastning. Det har ikke vært mulig å utføre hulltaking mot våtsoner, da disse grenser mot yttervegger og vaskerom.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagte gulv og vegger med slett hvitmalt himling.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

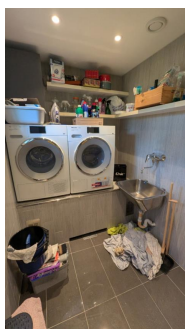
Utslagsvask.

Innebygget varmtvannsbereder.

Vaskerommet er renovert 2015.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring



HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Det er dermed ukjent hvilke materialer og løsninger som er benyttet, hvem som har utført arbeidene, og om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet har flislagte vegger og slett hvitmalt gipshimling.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er registrert hul lyd (bom) under enkelte av flisene i gulvet. Flisene fremstår som faste på befaringsdagen, og det er ikke observert sprekker i tilhørende fuger.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fliser med bom har ikke god nok vedheft til underlaget, noe som gjør dem mer utsatt for sprekker, løse fliser eller oppsprekking av fuger ved belastning.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt eller utførelse. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, tabell C.1.

Det legges til grunn at våtrommet er utført med smøremembran med tilhørende mansjetter på vegger og gulv, fra 2015.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet er ventilert med mekanisk avtrekk tilknyttet sentralavtrekkssystem, med ventil plassert i himlingen

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner eller anses som ikke hensiktsmessig pga andre faktorer.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen (2015) fra HTH har lyse slette fronter og stein benkeplate.
Overskap på vegg over benkeplate.
Høyskap på den andre.

Nedfelt oppvaskkum og nedfelt platetopp i kjøkkenøy.
Integrert stekeovn, kombiovn, mikro, kaffemaskin, oppvaskmaskin og 2 kjøleskuffer.

Komfyrvakt i himling og vannstoppsystem under oppvaskmaskinen.

Årstell: 2015

Kilde: Egenerklæring



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk i himlingen.

På generelt grunnlag bør ventilator rengjøres jevnlig for å opprettholde sin funksjon. Avtrekksvifte er kontrollert og virker bra ved enkel test.

Årstall: 2015

Kilde: Egenerklæring

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på bod i underetasjen.

Vannrør er de fleste steder innebygget i vegger og gulv, og er derfor ikke mulig å kontrollere utdypende. Kontroll under befaringen er visuell kontroll av synlige rørdeler/koblinger.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

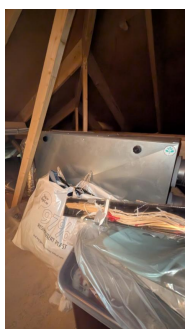
Boligen har avløpsrør av plast.

Videre bemerkes at bunnledninger og ikke synlige rør ikke er kontrollert da dette ikke er synlig og kreves spesial utstyr for å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken via aggregat plassert på loftet.
For øvrig benyttes naturlig ventilasjon med friskluftsventiler i oppholdsrom og mulighet for lufting via vinduer.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse



Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015, plassert på vaskerom. Berederen er innebygd og har derfor ikke vært fullt tilgjengelig for inspeksjon. Det er etablert to inspeksjonsluker som gir mulighet for begrenset innsyn til deler av installasjonen.

Det foreligger dokumentasjon som viser at berederen er fra 2015. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik fra tilgjengelige inspeksjonspunkter ved befarings.

Årstall: 2015

Kilde: Faktura e.l

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert på boden i underetasje og er utstyrt med jordfeilautomater, hovedbryter og strømmåler.

Det er ikke registrert åpenbare synlige avvik i sikringsskapet ved befarings. Tilstand og funksjon på det elektriske anlegget er ikke nærmere kontrollert, da dette krever kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Det foreligger kontrollrapport fra Elsikkerhet Møre AS etter periodisk kontroll utført 06.03.2023.

Det ble ikke avdekket avvik ved kontrollen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og det er montert røykvarslere i alle etasjer.

Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av løsmasser i følge Ålesund kommune.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

I følge tidligere saksopplysninger er det drenert rundt boligen med perforerte plastrør, og grunnmuren er fuktsikret utvendig med grunnmursplast. Dreneringen har en alder på over 30 år og må derfor vurderes ut fra forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet må også ses i sammenheng med registrert mulig fuktproblematikk i underetasjen. Eldre drenering kan ha redusert funksjon over tid, og det kan ikke utelukkes at deler av fuktbelastningen skyldes eller påvirkes av forhold ved drenering og utvendig fuktsikring. Ved videre utvikling av fuktproblemer bør drenering og fuktsikring undersøkes nærmere, og utskifting/oppgradering må påregnes ved behov.

Tilstandsrapport

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har antatt isolert plate på mark med fundamenter av betong på faste, drenerende masser. Grunnmuren er oppført i plasstøpt betong og er utvendig pusset/malt.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert flere sprekker i grunnmur/betongvegger, blant annet rundt vindusåpninger og i veggpartier ved terrasse. Enkelte sprekker går over større høyde og fremstår som tydelige. Det er også noe misfarging/fuktpåvirkning på enkelte utvendige flater.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene bør følges opp over tid for å kontrollere om det er bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales lokal utbedring med egnet reparasjonsmørtel og overflatebehandling. Dersom sprekken utvikler seg, øker i bredde eller det oppstår nye sprekker, bør konstruksjonen vurderes nærmere av fagkyndig.



! TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Det er bygget terrasse inntil husveggen flere steder og dermed ikke mulig å undersøke fall på terrenget fra grunnmur.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Basert på alder er utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger. Vurdert ut i fra alder og materiale.



Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det er registrert flere løse og skadde fliser i utearealene på sørsiden av boligen.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- På terrassen mot vest er det registrert et parti med rekkverkshøyde på ca. 65 cm, som er lavt sammenlignet med dagens krav til rekkverkshøyde.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Avvik:

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Det anbefales å montere håndløpere i trappen for å ivareta tilfredsstillende personsikkerhet.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- På terrassen mot vest er det registrert et parti med rekkverkshøyde på ca. 65 cm, som er lavt sammenlignet med dagens krav til rekkverkshøyde.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Utleiebolig

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeår i følge eldre takst datert 12.08.2014.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Utvendig:

Annekset er oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning og valmet tak tekket med betongstein og shingel. Bygget har malte trevinduer og ytterdør. Det er etablert et mindre tilbygg mot nord, hvor badet er plassert.

Under annekset er det et åpent kryperom med trebjelkelag over grunnen. Undersiden av bjelkelaget er i kledd med asfaltplater. Grunnen består av jord/stein og det ligger en del løse materialer og byggeavfall i kryperommet. Det er også synlige vann- og avløpsføringer under bygget.

Adkomsten og inspeksjonsmulighetene er begrenset på grunn av lav høyde. Det ble ikke registrert tydelige skader på de synlige trekonstruksjonene fra tilgjengelig inspeksjonsområde

Innvendig:

Annekset er innredet med oppholdsrom, kjøkken, soverom og bad. Innvendige overflater består hovedsakelig av malte panel-/platevegger og himlinger, samt laminat gulv og flislagte partier.

Kjøkkenet har innredning med benkeplate i tre, oppvaskkum, platetopp, stekeovn, ventilator og kjøleskap. Det er eget sikringsskap i bygget.

Badet er flislagt på gulv og vegger og har dusjsone med glassvegg, servantinnredning, toalett og opplegg for vaskemaskin.

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

Carport



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Byggeår i følge tegninger.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Carporten er oppført i trekonstruksjon med stolper og liggende trekledning på side-/bakvegg. Taket er utført som saltak og tekket med takstein. Konstruksjonen er åpen i front og den ene siden. Gulvet består av asfaltert dekke, og carporten er tilknyttet asfaltert gårdsplass.

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

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeår hentet fra ferdigattest

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført i trekonstruksjon over kjeller. Hovedetasjen har liggende trekledning, valmet tak tekket med takstein, to garasjeporter, egen inngangsdør og vinduer. Innvendig er garasjerommet åpent og benyttes til parkering og lagring. Gulvet er utført i betong.

Garasjen er oppført med underetasje/kjeller. Underetasjen har adkomst fra utsiden og består av disponible kjeller-/lagerarealer. Det er registrert kjellerlukt og fuktige forhold i underetasjen. Dersom arealet skal benyttes aktivt, må det påregnes nærmere undersøkelser og rehabilitering, herunder vurdering av drenering, fuktsikring, ventilasjon og innvendige konstruksjoner.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

176 m²/167 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Bad, 3 Soverom, 2 Bod, Entré,
Vaskerom, Stue/kjøkken, Innglasset balkong

Andre bygg: Anneks, Carport, Garasje

Bruksareal andre bygg: 120 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 750 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 000 000

Konklusjon markedsverdi

7 000 000

Markedsvurdering

- * Den tekniske verdien av en bolig refererer til dens estimerte verdi basert på fysiske egenskaper, konstruksjonskvalitet og tilstand, uten å ta hensyn til faktorer som beliggenhet eller markedssvingninger.
- * Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet.
- * Markedsverdi kan defineres som den faktiske verdien markedet er villig til å betale.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 500 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 950 000

Anneks

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	400 000

Carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Carport	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	2 800 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 800 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

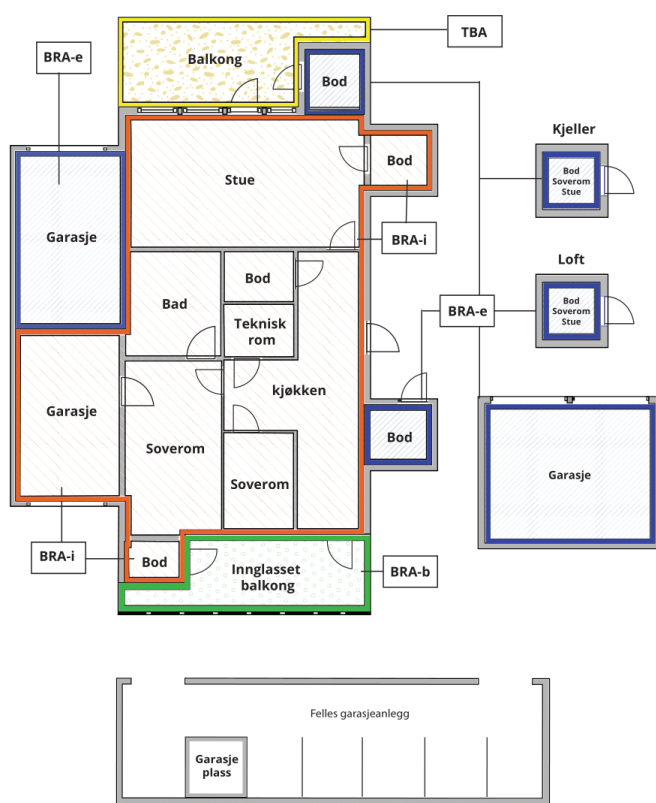
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	81			81	
Hovedetasje	86		9	95	95
SUM	167		9		95
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bod 2		
Hovedetasje	Entré, gang, bad, vaskerom, stue/kjøkken		Innglasset terrasse

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 24.09.1996.

Det er avvik på byggesøkte plantegninger og slik boligen fremstår i dag.

- I underetasjen er tidligere tørkerom, som på tegningene fremstår som et åpent areal med adkomst direkte utenfra, bygget om og innlemmet som et lukket rom i boligen.

- I hovedetasjen er det oppført en utestue/tilbygg på boligens vestside, som ikke fremgår av de godkjente plan- eller fasadetegningene.

- I tillegg er veggen mellom kjøkken og stue fjernet, slik at rommene i dag har en mer åpen løsning enn det som er vist på tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se detaljert beskrivelse under punktet tilbygg/modernisering.

Anneks

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	32			32	
SUM	32				
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: For bygget foreligger det kun fasadetegninger. Det er ikke fremlagt plantegninger som viser byggets innvendige planløsning eller rominndeling.

Dagens utførelse avviker fra de fremlagte fasadetegningene. Mot nord er det oppført et mindre tilbygg, hvor badet i dag er etablert. Dette tilbygget fremgår ikke av de innsendte tegningene.

I kommunens dokumentasjon fra 2005 er tiltaket omtalt og behandlet som uthus, og det er samtidig presisert at bygget ikke kan benyttes til beboelse. Dagens bruk og innredning som anneks, herunder etablert bad, kan derfor ikke bekreftes å være godkjent ut fra fremlagt byggesaksdokumentasjon. Forholdet anbefales nærmere avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Carport

Romfordeling

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

Kommentar

Carport med parkering.

Parkeringsarealet er på 19m².

Dette er ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Fremlagte tegninger datert 21.03.2002 viser carport slik den fremstår i dag.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		42		42	26
Hovedetasje		46		46	
SUM		88			26
SUM BRA	88				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Gang, annet, lagerrom/bod	
Hovedetasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ferdigattest datert 06.04.2000 for oppføring av garasje.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	139	484		0	1047.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nørvegjerdet 120

Hjemmelshaver

Skarbøvik Eli Bente, Rogne Jan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i etablert boligområde i Nørvegjerdet nordøst for Høgskolen i Ålesund. Det er gangavstand til barneskole, ungdomsskole, videregående skole, idrettsanlegg og butikk. Ca 5 km til Ålesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en tomt på ca. 1 047 m². Tomten fremstår som godt opparbeidet og beplantet, med plenarealer, hekker, busker og annen variert vegetasjon. Det er etablert flere uteoppholdsarealer med treterrasser rundt boligen.

Adkomst og gårdsplass er i hovedsak asfaltert, med gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende	1295409			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	07.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	28.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	07.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	
2	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Boligen er besiktiget på dagtid med gode lysforhold.

Forutsetninger

Det er ikke flyttet på møbler eller annet inventar under befaringen.

Eiers ansvar vedr. rapporten:

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc.