

Tilstandsrapport



Enebolig



Retirovegen 19 , 6019 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 32, bnr. 164

Markedsverdi

3 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 09.09.2026

Rapportdato: 22.09.2026

Oppdragsnr.: 22506-1208

Referansenummer: YX3162

Foretak: TAKST 24 AS

Takstingeniør: Espen Madsen



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 som et renoveringsprosjekt med et betydelig behov for oppgradering av flere bygningsdeler og tekniske installasjoner. Både innvendige og utvendige overflater er preget av omfattende slitasje, og mange elementer har enten nådd eller overskredet sin forventede levetid. Oppgradering vil være nødvendig for å oppnå en akseptabel standard og funksjonalitet. Teknisk anlegg som VVS og elektrisk bør gjennomgås, og det anbefales en full renovering for å møte dagens byggt tekniske krav og komfortnivå.

Enebolig - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Objektet er en enebolig på 3 etasjer, oppført i 1962.

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.

Etasjeskillene i boligen er i hovedsak utført som trebjelkelag.

Yttervegger:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Facade kledd med liggende bordkledning fra byggeår.

Vinduer og dører:

Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse. Enkelte vinduer er fra byggeår med koblet glass, mens øvrige vinduer er av nyere dato med 2-lags isolerglass.

Boligen har ytterdører og balkongdører av ulik alder og utførelse.

Hovedinngangsdør og kjellerdør er av eldre type.

Balkongdør i hovedetasjen er av nyere dato, mens balkongdør på loftet er av eldre utførelse.

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjonen er utført som saltak med taksperrer og rupanel som undertak.

Taktekkingen er omlagt på et ukjent tidspunkt og består av takstein av ukjent produsent og type.

Renner, nedløp og beslag av metall.

Terrasser:

Boligen har veranda langs hovedetasjen og balkong ved loftsetasjen. Konstruksjonene er oppført i tre med terrassebord og rekkverk av tre. Verandaen er delvis understøttet med tresøyler mot fundamenter på terreng.

INNENDIG

[Gå til side](#)

GULV

- På innvendige gulv er det diverse laminat og gulvbelegg.

Betonggulv på bad og vaskerom. Badet i underetasjen er flislagt.

VEGGER

- Tapet, malt glassfiberstrie på veggene.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og slette malte overflater.

TILSTAND

- Høy slitasje og lite oppgraderinger.

- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

PIPE

Boligen har trolig murt teglsteinsskorstein.

Det er montert en nyere vedovn i underetasjen og et eldre større ildsted i stuen.

Skorsteinens innvendige tilstand og røykløp er ikke undersøkt.

TRAPP

Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.

Innredning med hvit helstøpt servant.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Vaskerom

Vaskerom i underetasjen av eldre standard. Gulvet har malt/behandlet betongoverflate med sluk. Veggene består hovedsakelig av pussede/malte mur- og betongkonstruksjoner, og himlingen har platekledning. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og synlige vann- og avløpsinstallasjoner.

Bad hovedetasje

Bad av eldre standard. Gulvet har beleg, veggene har malte overflater og fliser i nedre del/våtsone. Himling med malte plater. Rommet er innredet med badekar med dusjarmatur, gulvmontert toalett, servant med underskap, speilskap og høyskap. Vindu er plassert i våtsonen over badekaret.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken underetasje

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate. Overskap på veggen over benkeplate.

Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett.

Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin.

Frittstående kjøle/fryseskap.

Kjøkken hovedetasje

Kjøkkeninnredningen har lyse slette/profilerte fronter og laminat benkeplate.

Overskap på vegger over benkeplate.

Dobbel oppvaskkum med avrenningsbrett.

Innredningen har åpning for komfyr.

Beskrivelse av eiendommen

Frittstående kjøle/fryseskap.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen. Denne er pga alder ikke funksjonstestet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1994 plassert på vaskerom.
Tanken er tilkoblet via støpsel.

Boligen har hovedsikringsskap plassert i loftsetasjen. Skapet er av eldre type og er i hovedsak utstyrt med skrusikringer. Det er montert strømmåler/hovedkomponenter i skapet, og kursfortegnelse på innsiden av skapdøren. Anlegget fremstår som et eldre elektrisk anlegg.
I underetasjen er det montert et nyere sekundært sikringsskap/undersentral. Dette er utstyrt med automatsikringer, og kursfortegnelse viser fire kurser, blant annet for komfyr, varmtvannsbereder/ovn og lys. Skapet fremstår som en nyere utvidelse av det opprinnelige elektriske anlegget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	184 m ²
Totalpris	3 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 350 000

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 25.09.1962.

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

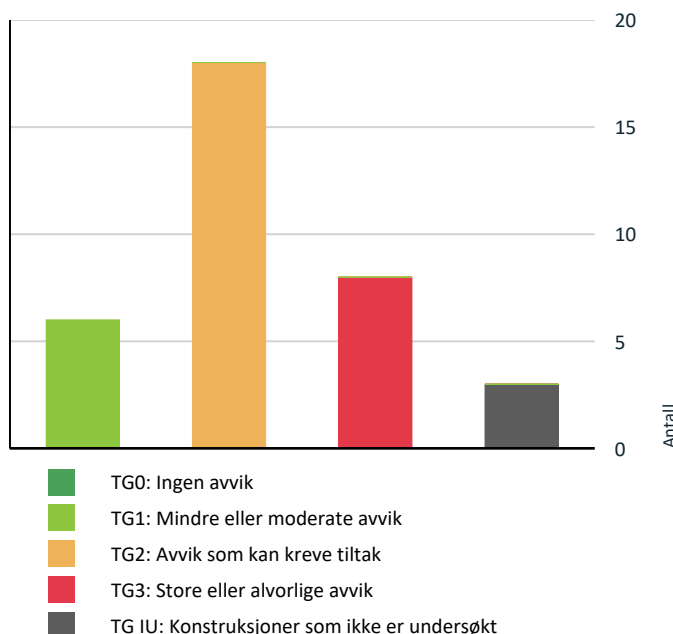
Romfordelingen i både underetasjen og hovedetasjen er vesentlig endret sammenlignet med opprinnelige godkjente plantegninger. For loftsetasjen foreligger det ikke plantegninger i mottatt dokumentasjon. Det er derfor usikkerhet knyttet til om dagens planløsning og bruk av rommene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

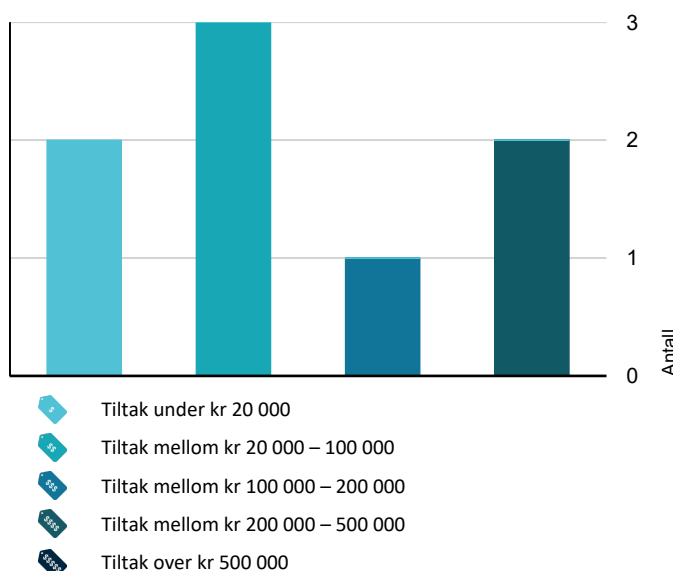
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Ytterdører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - gulv, vegger og himlinger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
!	Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- ! Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1962

Anvendelse

Bolig

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Kommentar

Byggeår hentet fra ferdigattest

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er omlagt på et ukjent tidspunkt og består av takstein av ukjent produsent og type.

Taket er inspisert fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det ble ikke registrert synlige skader, forskyvninger eller andre forhold som tilsier svekket funksjon eller tilstand på befaringsdagen.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje.

Rennene er besiktiget fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med taksperrer og rupanel som undertak. Rupanelet er synlig flere steder fra loftet, noe som indikerer begrenset isolering mot yttertaket. Det er registrert isolasjon mot oppvarmede rom. Det ble ikke registrert unormale avvik ved takkonstruksjonen sett i forhold til alder og byggemåte.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade kledd med liggende bordkledning fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Bordkledningen har høy alder og stedvis tydelig værslitasje. Det er behov for vedlikehold og lokal utbedring. Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting bak kledningen. Musesikring er ikke synlig og utførelsen er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Kledningen bør vedlikeholdes og skadde/slitte bord skiftes etter behov. Ved fremtidig utskifting bør det etableres tilfredsstillende lufting og musesikring bak kledningen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

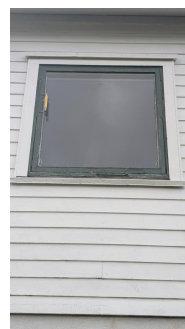
Boligen har vinduer av ulik alder og utførelse. Enkelte vinduer er fra byggeår med koblet glass, mens øvrige vinduer er av nyere dato med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det registreres betydelig alders- og værslitasje på enkelte vinduer. Det er også registrert mangelfulle utvendige beslags- og innsettsingsdetaljer. De eldste vinduene vurderes å ha begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Utskifting av de eldste vinduene må påregnes. Øvrige vinduer vedlikeholdes og skiftes etter behov. Mangelfulle beslag og utvendige detaljer bør utbedres for å sikre tilfredsstillende tetting mot nedbør.



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører og balkongdører av ulik alder og utførelse.
Hovedinngangsdør og kjellerdør er av eldre type.
Balkongdør i hovedetasjen er av nyere dato, mens balkongdør på loftet er av eldre utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det registreres betydelig alders- og værslitasje på de eldste dørene, særlig balkongdøren på loftet. Enkelte dører har begrenset gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vedlikehold og utskifting av eldre dører må påregnes.
Balkongdøren på loftet bør vurderes skiftet.
Øvrige dører vedlikeholdes og justeres etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskader på balkongdør på loft.

! TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Boligen har veranda langs hovedetasjen og balkong ved loftsetasjen. Konstruksjonene er oppført i tre med terrassebord og rekkverk av tre. Verandaen er delvis understøttet med tresøyler mot fundamenter på terreng.

Vurdering av avvik:

- Verandaen har betydelig skjevhet/nedbøyning, målt til ca. 85 mm. Fundamenteringen under søylene vurderes å ha sunket/settet seg over tid. Det registreres omfattende værslitasje, grønske, begynnende råte og generell aldring av trekonstruksjonene. Rekkverket har lav høyde og åpninger som ikke tilfredsstiller dagens krav. Balkongen på loftet har også tydelig værslitasje og behov for vedlikehold.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av skjevheter, alder og generell tilstand anbefales verandaen revet og bygget opp på nytt med tilfredsstillende fundamentering og nye materialer. Nytt rekkverk må utføres med tilfredsstillende høyde og åpninger. Balkongen på loftet må vedlikeholdes og utbedres, med utskifting av svekkede materialer etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

! TG 2 Overflater - gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse

GULV

- På innvendig gulv er det diverse laminat og gulvbelegg. Betonggulv på bad og vaskerom. Badet i underetasjen er flislagt.

VEGGER

- Tapet, malt glassfiberstrie på veggene.

HIMLINGER

- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og slette malte overflater.

TILSTAND

- Høy slitasje og lite oppgraderinger.
- Sår/hakk/rift/knirk i overflater forekommer uten at det nevnes spesifikt i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Innvendige overflater har generelt høy alder og betydelig bruksslitasje. Flere overflater fremstår med behov for oppgradering og renovering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må påregnes generell oppgradering av innvendige overflater. Omfang og valg av løsninger vil i stor grad være avhengig av individuelle krav til standard og estetikk.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillene i boligen er i hovedsak utført som trebjelkelag.

Mot fasaden på sørsiden er det en mindre åpning i grunnmuren hvor deler av trebjelkelaget over underetasjen er synlig. Synlig treverk fremstår tørt uten synlige tegn til råte. Øvrige deler av konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller i gulvene i flere etasjer. I underetasjen registreres merkbare søkk i gulvkonstruksjonen, samt ca. 15 mm nivåforskjell mellom gulv i forskjellige rom. På loftet er det registrert ca. 15 mm høydeforskjell. I hovedetasjen er det på kjøkkenet målt ca. 20 mm høydeforskjell over en lengde på 2,5 meter.

Bjelkelaget i underetasje mot grunn er en fuktutsatt risikokonstruksjon, og kun en svært begrenset del har vært mulig å inspisere. Tilstanden på skjulte deler av konstruksjonen er derfor ukjent.

- Skjevheter og søkk må ses i sammenheng med boligens alder og konstruksjon, men årsaken er ikke nærmere avklart. Ved oppussing eller åpning av gulvene anbefales det å undersøke bjelkelag, bjelkeender og øvrige skjulte konstruksjoner nærmere. Det må påregnes lokale opprettings- og utbedringsarbeider dersom plane gulvflater ønskes. Eventuelle svekkelser som avdekkes ved åpning må utbedres.



Fra luke i grunnmuren.

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

Boligen har trolig murt teglsteinsskorstein. Det er montert en nyere vedovn i underetasjen og et eldre større ildsted i stuen. Skorsteinens innvendige tilstand og røykløp er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det eldre ildstedet i stuen har synlige skader og vurderes ikke å være i tilfredsstillende stand for bruk uten nærmere kontroll og utbedring. Skorsteinens tekniske tilstand er ukjent.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Ildstedet i stuen må repareres og kontrolleres før det tas i bruk. Det anbefales at skorstein og begge ildsteder kontrolleres av kvalifisert fagperson/feierevesen for å avklare tilstand og eventuelt behov for utbedringer.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng mot nord og delvis mot øst og vest.

Veggene i underetasjen består dels av synlige betong-/murkonstruksjoner og dels av platekledde og flislagte konstruksjoner. De lukkede konstruksjonene har ikke vært tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktutslag på tilgjengelige murflater, med økende fuktighet ned mot gulvnivå. På bakgrunn av dette må det påregnes risiko for tilsvarende fuktbelastning også bak platekledde og flislagte veggkonstruksjoner. Tilstanden bak disse overflatene er ukjent uten destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Ved oppussing eller åpning av de lukkede konstruksjonene må det påregnes at det kan avdekkes fuktpåvirkning og eventuelle følgeskader. Forholdet må ses i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold. Eventuelle skadde materialer må fjernes og konstruksjonene bygges opp igjen med fuktsikre løsninger tilpasset rom under terreng.

Kryp kjeller

Beskrivelse

Det antas å være kryp kjeller under hele eller deler av bjelkelaget i underetasjen. Kryp kjelleren er ikke tilgjengelig for kontroll eller inspeksjon, og konstruksjonens oppbygging og tilstand er derfor ukjent.

Kryp kjeller av denne typen regnes som en risikokonstruksjon med økt fare for fukt, kondens, mugg- og råteskader. På grunn av manglende adkomst har det ikke vært mulig å kontrollere bjelkelag, fundamentering eller øvrige konstruksjoner.

Kryp kjelleren og gulvkonstruksjonen må undersøkes nærmere før eventuell renovering av underetasjen. Det bør etableres nødvendig adkomst for inspeksjon. Dersom det viser seg at gulvet har en annen konstruksjonsoppbygging enn antatt, må videre vurdering og tiltak tilpasses de faktiske forholdene som avdekkes.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige tretrapper mellom etasjene. Trappen mellom underetasje og hovedetasje har rekkverk/håndløper på deler av trappeløpet. Trappen videre til loftet er en relativt bratt og smal tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappene har en utforming som avviker fra dagens krav til sikkerhet. Trappen til loftet er bratt og smal, og det mangler tilfredsstillende rekkverk/håndløper. Trappene har også generell bruksslitasje.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende håndløper/rekkverk der dette mangler. Trappen til loftet bør vurderes oppgradert for bedre personsikkerhet. Ved større renovering av boligen bør trappeløsningene vurderes samlet.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.

Innredning med hvit helstøpt servant.

Speil og lys på veggen over servanten.

Dusjkabinett og gulvmontert toalett.



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

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flislagte vegger og himlingsplater i taket.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Badet har ikke gulvsluk, men kun røroppstikk gjennom gulvet for tilkobling av avløp. Det er i tillegg registrert motfall fra døråpningen og inn mot våtsonen. Gulvet har dermed ikke tilfredsstillende løsning for sikker bortledning av eventuelt lekkasje- eller bruksvann.
- Det er registrert hul lyd (bom) under enkelte av flisene i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet medfører økt risiko for at vann blir stående eller ledes mot tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl. Badet bør oppgraderes med godkjent sluk, tilfredsstillende tettesjikt og fallforhold. På bakgrunn av konstruksjon og registrerte avvik må det påregnes full rehabilitering av våtrommet.
- 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken membran-/tettesjiktsløsning badet er oppført med. Det foreligger ingen dokumentasjon, og tettesjiktet er ikke synlig eller på annen måte tilgjengelig for kontroll. Det ble ikke registrert synlige tegn til vannlekkasje på befaringstidspunktet. Tilstandsgrad settes i henhold til NS 3600 på bakgrunn av manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Tettesjikts utførelse og gjenværende levetid kan ikke dokumenteres. Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare oppbygging og tilstand. Forholdet må også ses i sammenheng med øvrige registrerte avvik på våtrommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med hvit helstøpt servant.
Speil og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

- Innredningen mangler front.

Konsekvens/tiltak

- Manglende front bør monteres. Type og utførelse tilpasses etter egne ønsker.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet mangler ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har utilstrekkelig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.
- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er vurdert uhensiktsmessig å foreta hulltaking i tilstøtende vegg til våtsone. Grunnet våtrommenes oppbygning med betongvegger og bruk av dusjkabinett.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasjen av eldre standard. Gulvet har malt/behandlet betongoverflate med sluk. Veggene består hovedsakelig av pussede/malte mur- og betongkonstruksjoner, og himlingen har plateledning. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og synlige vann- og avløpsinstallasjoner. Det er ikke registrert tettesjikt på gulv eller vegger.

Tilstandsrapport

Vaskerommet har høy alder og tilfredsstillende ikke dagens forventede standard til våtrom. Det er synlige fuktutslag/misfarging på vegger, særlig i nedre del mot gulvet, samt generell slitasje på overflater og installasjoner. Fuktutslagene må ses i sammenheng med at deler av rommet ligger under terreng og tidligere registrerte forhold ved drenering/terreng.

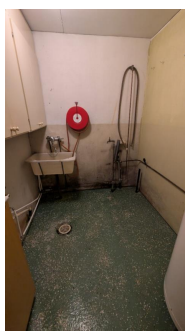
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad av eldre standard. Gulvet har belegg, veggene har malte overflater og fliser i nedre del/våtsone. Himling med malte plater. Rommet er innredet med badekar med dusjarmatur, gulvmontert toalett, servant med underskap, speilskap og høyskap. Vindu er plassert i våtsonen over badekaret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredningen har lyse slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på veggen over benkeplate.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett.

Innredningen har åpninger for komfyr og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøle/fryseskap.

Kjøkkeninnredningen har mindre merker og hakk, men disse er vurdert til å falle inn under normal slitasje, og utløser ikke annen tilstandsgrad.

Standard og estetisk opplevelse av overflater er individuelt. Eventuelle tiltak må vurderes ut fra egen bruk og forventninger til standard.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet mangler ventilator over komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende eller defekt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende eller defekt avtrekk fra kjøkken kan føre til opphopning av fukt, matos og fettpartikler. Dette kan gi dårlig inneklima, økt risiko for kondens, luktproblemer og på sikt skader på overflater og innredning.
- Det anbefales å etablere eller utbedre avtrekksløsningen slik at tilstrekkelig ventilasjon oppnås. Dette kan innebære installasjon av ny ventilator eller reparasjon av eksisterende anlegg for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har lyse slette/profilerte fronter og laminat benkeplate.
Overskap på vegger over benkeplate.
Dobbel oppvaskkum med avrenningsbrett.

Innredningen har åpning for komfyr.
Frittstående kjøle/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det ble ikke registrert fuktskader eller funksjonssvikt ved befaring, men alder og utforming tilsier at modernisering bør vurderes på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Innredningen opprettholder fortsatt tiltenkt funksjonskrav, men tidspunkt for utskiftning nærmer seg.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.

Innvendig stoppekran på vaskerom i underetasjen. Denne er pga alder ikke funksjonstestet.

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:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

Innslag av annet type rørmateriale enn det som er nevnt kan forekomme/være innekledd etc.

Vurdering av avvik:

- PP plastrør er eldre enn 67 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i yttervegger.

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 194 liter fra 1994 plassert på vaskerom.

Tanken er tilkoblet via støpsel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.



⚠ 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

Boligen har hovedsikringsskap plassert i loftsetasjen. Skapet er av eldre type og er i hovedsak utstyrt med skrusikringer. Det er montert strømmåler/hovedkomponenter i skapet, og kursfortegnelse på innsiden av skapdøren. Anlegget fremstår som et eldre elektrisk anlegg.

I underetasjen er det montert et nyere sekundært sikringsskap/undersentral. Dette er utstyrt med automatsikringer, og kursfortegnelse viser fire kurser, blant annet for komfyr, varmtvannsbereder/ovn og lys. Skapet fremstår som en nyere utvidelse av det opprinnelige elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget og er ikke funksjonstestet eller kontrollert elektrofaglig.

For en endelig vurdering anbefales det på generelt grunnlag å få en sertifisert elektriker til å gjennomføre en full inspeksjon, spesielt med tanke på sikkerhet og forskriftsmessig oppsett i henhold til NEK 400-standardene. Kostnadsetstimat for en slik rapport vil være under 10 000,-

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og det er montert røykvarslere. Det forutsettes at utstyret vedlikeholdes og kontrolleres jevnlig i henhold til gjeldende krav.

! TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe (2019) i gangen i hovedetasjen.

Tilstandsrapport

Varmepumpen omfattes ikke av tilstandsvurderingen og det er derfor ikke satt tilstandsgrad på denne installasjonen. Den ble ved befaring registrert i drift og virker å fungere hensiktsmessig.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

- Byggegrunn av løsmasser - tynn morene i følge Ålesund kommune.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Boligen har drenering fra 1960-tallet. Utførelse, oppbygning og omfang er ukjent da dokumentasjon ikke foreligger. Dreneringen er ikke synlig for inspeksjon, og vurderingen er basert på alder og tilgjengelige observasjoner ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade eller funksjonssvikt på fuktsikringssystemet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere ny drenering rundt boligen i henhold til dagens anbefalte løsninger, samt utføre utvendig fuktsikring av grunnmurene. Tiltaket må ses i sammenheng med terrengforhold og registrerte fuktutslag i underetasjen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fra 1962 og antas fundamentert på betongfundamenter mot faste masser. Grunnmuren består av betong-/murkonstruksjoner pusset utvendig.

Fundamenteringens oppbygging og dybde er ikke kjent, da konstruksjonene i hovedsak ligger skjult under terreng og gulvkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre vedlikeholdsmangler ved grunnmur og i forbindelse med vinduer. Et tidligere vindu under inngangspartiet er murt igjen, men avslutningen fremstår ikke tilfredsstillende utført eller tilstrekkelig tett. Det er også registrert en åpning i grunnmuren ved badet i underetasjen. Åpningen er tettet fra innsiden, men utvendig er det åpent og funksjon er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Generelt vedlikehold som maling.

Igjenmurt vindusåpning bør ettergå og tettes/avsluttes fagmessig.

Åpningen i grunnmuren ved badet bør avklares med hensyn til tidligere funksjon og deretter enten tettes tilfredsstillende eller utføres med egnet ventil dersom det er behov for ventilasjon.



Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Eiendommen har støttemurer av betong/naturstein nord for boligen i forbindelse med terrengforskjeller og nedkjøring, samt på vestsiden ved utvendig trapp ned til underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en skråning og terrenget faller inn mot boligen fra nord.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

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

Beskrivelse

Utvendige avløpsledninger og vannledninger av ukjent type og alder.

Ledningene er ikke kontrollert.

Beskrivelsen er basert på alder alene.

Det tas spesifikt forbehold om avvik som ikke kunne avdekkes.

Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Vurdert ut i fra alder og materiale.

Vurdering av avvik:

- Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.
- Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Lagring

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Bygget er oppført i mur-/betongkonstruksjoner og benyttes som bod. Bygget fremstår med betydelig vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det registreres innestengt/dårlig lukt innvendig, og det må påregnes utbedringer og generell oppgradering av konstruksjonen.

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

184 m²/184 m²

Enebolig: 3 Gang, Stue/kjøkken, 2 Bad, Vaskerom, 4 Soverom, 2 Bod, 2 Entré, Kjøkken, Stue, Spisestue

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 11 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 000 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 4 350 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 000 000

Konklusjon markedsverdi

3 000 000

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.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 300 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 350 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 000 000
-------------------	-----	-----------

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 350 000
--	------------	------------------

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

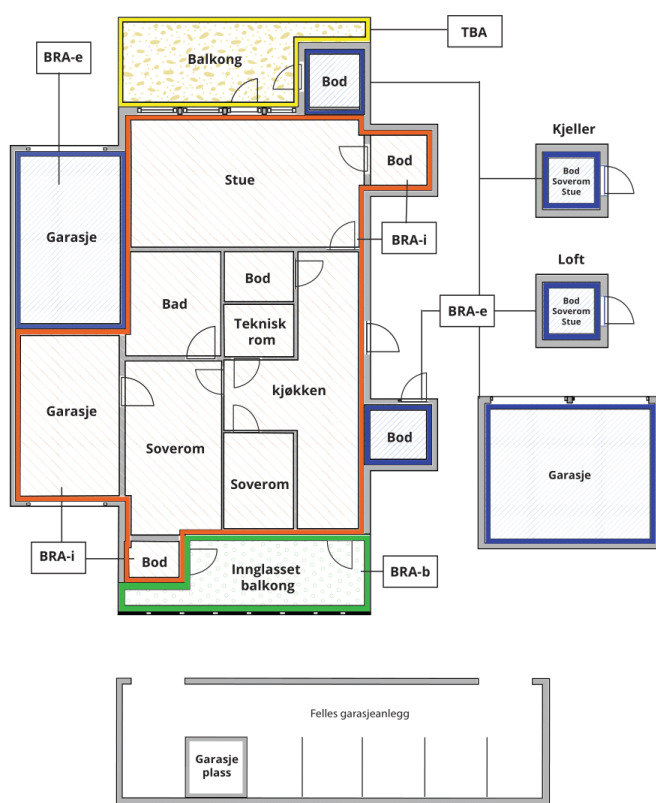
Hva er måleverdig areal?

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.



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	75			75	
Hovedetasje	80			80	22
Loftsetasje	29			29	4
SUM	184				26
SUM BRA	184				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 25.09.1962.

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

Romfordelingen i både underetasjen og hovedetasjen er vesentlig endret sammenlignet med opprinnelige godkjente plantegninger. For loftsetasjen foreligger det ikke plantegninger i mottatt dokumentasjon. Det er derfor usikkerhet knyttet til om dagens planløsning og bruk av rommene er omsøkt og godkjent av kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	32	164		0	927.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Retirovegen 19

Hjemmelshaver

Knutsen Borgny

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Retirovegen i et etablert boligområde i Ålesund.

Området består hovedsakelig av frittliggende boligbebyggelse og har nærhet til skole, barnehage, dagligvarehandel og øvrige servicetilbud. Det er gode forbindelser til Ålesund sentrum og Moa, samt kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er på 927 m² og er opparbeidet med plen, beplantning, støttemurer og hellelagte gangarealer.

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og tomten er terrassert på flere nivåer med støttemurer av betong.

Det er etablert biloppstillingsplasser på øvre del av tomten, delvis over bodkonstruksjon.

Tomten fremstår ellers som normalt opparbeidet for området og boligens alder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.09.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2026	Dødsbo	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	
2	22.09.2026	

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da 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.