Norsk takst

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Storskaret 40A , 6006 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 120, bnr. 408, snr. 1

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 25.11.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1427 **Eiendomsverdi ref nr:** ZG1846

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

naava TAKST

B
ENERGIMERKE

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Eiendommen består av en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2007, med garasje, drivhus og bod. Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt sett i forhold til alder. Det må påregnes løpende vedlikehold.

Tomannsbolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Fasader er malt i 2026.
Det er malte vinduer med 2-lags glass. I hallen på loftet er det takvindu med 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.
Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Levegg mot nabo kledd med bordkledning. Eier opplyser at terrassen ble beiset sommeren 2026.
Det er utvendig tretrapp med lukket vange/rekkverk fra terrassen opp til balkongen. I tillegg er det trapper av tre mellom terrassenivåene og ned til hagen.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene i boligen er belagt med laminat. I garderoberom er det flislagt gulv med varmekabler. I hall i underetasje er det også varme i gulv ifølge eier. Eier opplyser at det ble lagt nytt gulv på loftet i oktober 2026.
Veggene har malte, glatte flater, og himlingen består av himlingsplater. I stuen er det en spilevegg.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong.
Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.
Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.
Hulltaking er ikke foretatt grunnet at rom mot terreng er våtrom.
Det er en malt tretrapp. Trappen ble malt i 2020 og 2026.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Eier opplyste på befaringstidspunktet at det på toalettrommet og vaskerommet i underetasjen periodevis er fanget sølvkre. Eier opplyste at det i løpet av høsten 2026 er fanget 2-3 sølvkre på toalettrommet og vaskerommet.
Det er ikke registrert andre innvendige forhold utover det som er beskrevet under øvrige punkter.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Bad fra 2007. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Badet er innredet med dusjkabinett, badekar med veggmontert blandebatteri og håndusj samt gulvstående toalett.
Servantinnredningen har en gjennomgående benkeplate med to nedfelte servanter og åpne hyller under. Over benken er det et bredt speil med belysning.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).
Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført, da tilstøtende vegger mot dusjsone og badekar er yttervegger og våtrom. Det er derfor ikke foretatt destruktive inngrep. Alternative fuktmålinger eller undersøkelser er ikke utført.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerom fra 2007. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen består av himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.
Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og benkeplater. Videre er varmtvannsbereder med ekspansjonstank, rørskap, sikringsskap og sentralstøvsuger plassert i vaskerommet.
Det er montert hyllesystem på én av veggene.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at kjøkkeninnredning og hvitevarer ble montert i mars–april 2022.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

Gå til side

Rommet har flislagt gulv, slette malte vegger og malte plater i himling.
Toalettrommet er utstyrt med gulvstående toalett og servant.
Det er mekanisk avtrekk fra toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Viften er montert på kneloftet.
Det er avtrekk fra både våtrom og kjøkken.
Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen ble montert i oktober 2023.
Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar plassert i vaskerommet.
Det er sentralstøvsuger med sentralenhet plassert i vaskerommet.
Det er utvendig vannkran på fasaden.
Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerommet i underetasjen. Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegget datert 23.08.2006. Det er senere utført arbeider på anlegget av faglært, blant annet ny kurs i forbindelse med oppussing av kjøkken. Det foreligger samsvarserklæringer for disse arbeidene datert 15.09.2014 og

Beskrivelse av eiendommen

15.06.2017. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover en enkel visuell vurdering.
Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.
Det er ikke registrert andre installasjoner utover det som er beskrevet under øvrige punkter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.
Fuktsikring og drenering er fra 2007.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.
Forstøtningsmurene er av betong.
Eiendommen ligger i skrående terreng.
Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2007, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2007, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysningene under dette punktet bygger på fremlagt dokumentasjon, eiers opplysninger og eventuelle synlige forhold ved befaringen. Beskrivelsen utgjør ikke en fullstendig tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, overvannsledninger eller avløp fra drenering. Skjulte ledningers tilstand, tetthet og funksjon kan ikke fastslås på dette grunnlaget. Fravær av registrerte avvik innebærer ikke at anleggene er uten feil eller mangler.
Eiendommen har terrasser og plattinger av tre i flere nivåer, gruset innkjørsel/parkering og plenareal. Tomten er delvis inngjerdet med tregjerde. Det er oppført et drivhus på terrassen og en mindre bod i hagen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	167 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	132 m²
Totalpris	4 200 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	4 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

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

Boligen er oppført etter rammetillatelse datert 21.07.2005. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.02.2007. Ferdigattest er ikke fremlagt og er ikke registrert i matrikkelen.

Dagens planløsning er sammenholdt med godkjente byggetegninger. Det er følgende avvik:

• Loft: Godkjent som uinnredet loft. Loftet er i dag innredet med hall og to soverom. Endringen er søknadspliktig, fordi uinnredet loft er tatt i bruk som boligrom.

• 1. etasje: Godkjent med utvendig bod uten adkomst fra boligen. Boden er i dag innredet som garderobe med adkomst fra boligen. Endringen er søknadspliktig, fordi bod er tatt i bruk som boligrom. Det er i tillegg tatt hull i bærende yttervegg, og boden ligger inntil naboenhetens bod. Inngrep i bærende konstruksjon og i skille mellom boenhetene er søknadspliktig.

• Underetasje: Godkjent med tre soverom, vask/dusj og bod/vask. Underetasjen har i dag bad, vaskerom og to soverom. Badet er utvidet, og ett soverom er fjernet. Endringer i ikke-bærende vegger og ombygging av våtrom innenfor boenheten er ikke søknadspliktig.

• Pipe og ildsted: Tegnet på godkjente tegninger, men ikke oppført. Forholdet er opplyst i søknaden om midlertidig brukstillatelse og er ikke søknadspliktig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de søknadspliktige endringene er omsøkt eller godkjent. Kommunen har ikke registrert pålegg på eiendommen de siste fem årene.

Manglende godkjenning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller tilbakeføring.

Garasje

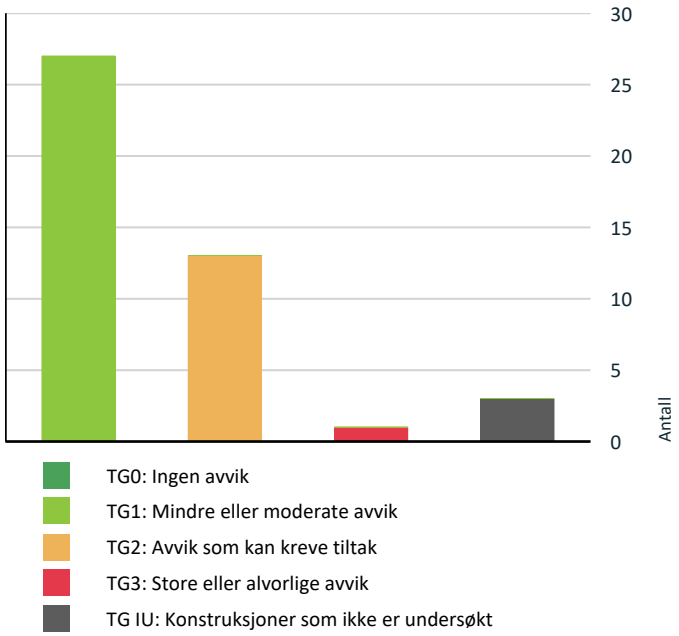
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er oppført etter byggetillatelse datert 02.11.2005, gitt med dispensasjon fra byggelinje, og igangsettingstillatelse datert 30.11.2005. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt, og garasjen står i matrikkelen med status igangsettingstillatelse. Vegg mellom garasje og bolig fremgår ikke på godkjente tegninger.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

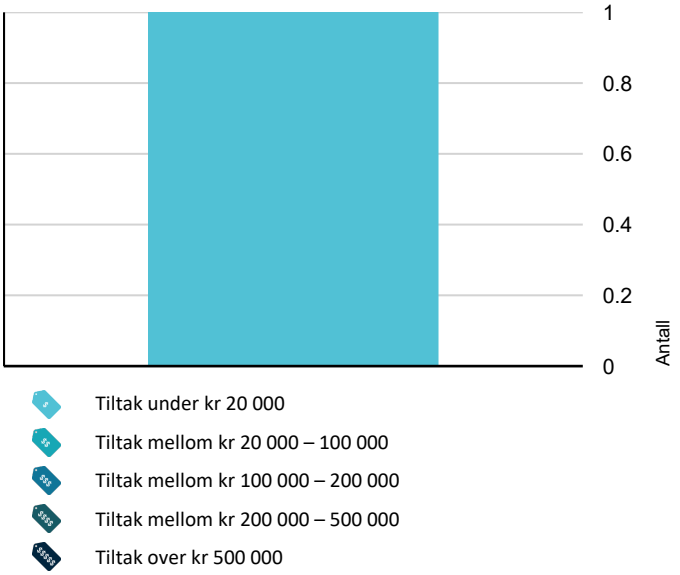
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** 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 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det 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 rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Boligens energimerking



Beskrivelse

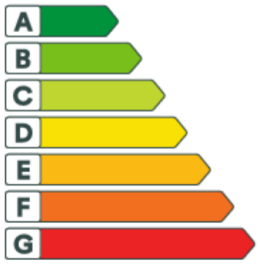
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Tomannsbolig, byggeår 2007, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, orginale vinduer, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mosevekst på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Mosevekst bør fjernes for å forhindre at fuktighet samler seg og skader taktekkingen, noe som kan føre til redusert levetid og økt risiko for lekkasjer.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Fasader er malt i 2026.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Det er malte vinduer med 2-lags glass. I hallen på loftet er det takvindu med 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Dekke på verandaen er værslitt og bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Overflatebehandling av terrassedekket bør utføres for å hindre videre slitasje og forringelse av treverket.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Veranda er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre. Levegg mot nabo kledd med bordkledning. Eier opplyser at terrassen ble beiset sommeren 2026.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist råte i levegg mot nabo.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet treverk i levegg bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og opprettholde konstruksjonens stabilitet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendige trapper

Beskrivelse
Det er utvendig tretrapp med lukket vange/rekkverk fra terrassen opp til balkongen. I tillegg er det trapper av tre mellom terrassenivåene og ned til hagen.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene i boligen er belagt med laminat. I garderoberom er det flislagt gulv med varmekabler. I hall i underetasje er det også varme i gulv ifølge eier. Eier opplyser at det ble lagt nytt gulv på loftet i oktober 2026.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater, og himlingen består av himlingsplater. I stuen er det en spilevegg.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv på grunn er av betong. Kontrollmålinger av høydeforskjeller på gulv er utført som stikkprøver i enkelte rom ved bruk av streklaser og tommestokk. Det kan derfor forekomme avvik i rom eller områder som ikke er kontrollmålt.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke etablert radonsperre, og det er ikke utført radonmåling.

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.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt grunnet at rom mot terreng er våtrom.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp. Trappen ble malt i 2020 og 2026.

Vurdering av avvik:

• 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 montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyste på befaringstidspunktet at det på toalettrommet og vaskerommet i underetasjen periodevis er fanget sølvkre. Eier opplyste at det i løpet av høsten 2026 er fanget 2-3 sølvkre på toalettrommet og vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyste om periodevis forekomst av sølvkre.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på forekomsten av sølvkre. Dersom antallet øker, bør årsaken kartlegges og nødvendige tiltak iverksettes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke registrert andre innvendige forhold utover det som er beskrevet under øvrige punkter.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2007. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

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

Tilstandsrapport

Våtrommet har flis på vegg og himlingsplater på innvendig tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å sikre at vann ledes effektivt bort fra gulvet og mot slukene.

Konsekvensen av manglende eller redusert fall er økt risiko for vannansamling, at vann ikke ledes effektivt til sluk, samt fare for at vann kan renne ut av rommet. Dette kan føre til redusert funksjonalitet, økt risiko for fuktskader og redusert sklisikkerhet på gulvet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

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

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjkabinett, badekar med veggmontert blandebatteri og hånddusj samt gulvstående toalett. Servantinnredningen har en gjennomgående benkeplate med to nedfelte servanter og åpne hyller under. Over benken er det et bredt speil med belysning.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon (elektrisk vifte).

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke utført, da tilstøtende vegger mot dusjsone og badekar er yttervegger og våtrom. Det er derfor ikke foretatt destruktive inngrep. Alternative fuktmålinger eller undersøkelser er ikke utført.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2007. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

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 > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med malte plater, og himlingen består av himlingsplater på innvendig tak.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er motfall på gulvet. Det vurderes at det ikke er fare for lekkasje til tilstøtende rom på grunn av oppkant ved dør. Ved en eventuell lekkasje kan det imidlertid bli stående vann på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Motfall på gulvet bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk, slik at det ikke oppstår stående vann på gulvet ved eventuell lekkasje.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og benkeplater. Videre er varmtvannsbereder med ekspansjonstank, rørskap, sikringsskap og sentralstøvsuger plassert i vaskerommet. Det er montert hyllesystem på én av veggene.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter og laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Eier opplyser at kjøkkeninnredning og hvitevarer ble montert i mars–april 2022.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyste under befaringen at varmluftsfunksjonen på stekeovnen ikke fungerer.

Konsekvens/tiltak
• Varmluftsfunksjonen på stekeovnen bør utbedres eller stekeovnen bør byttes ut for å sikre fullverdig funksjon og unngå redusert brukervennlighet. Manglende utbedring kan medføre begrenset bruk og redusert verdi på kjøkkenet.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv, slette malte vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med gulvstående toalett og servant.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon. Viften er montert på kneloftet. Det er avtrekk fra både våtrom og kjøkken.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft varmepumpe. Varmepumpen ble montert i oktober 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannsbereder med ekspansjonskar plassert i vaskerommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er sentralstøvsuger med sentralenhet plassert i vaskerommet. Det er utvendig vannkran på fasaden.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er fra byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i vaskerommet i underetasjen. Det foreligger samsvarserklæring for nyanlegget datert 23.08.2006. Det er senere utført arbeider på anlegget av faglært, blant annet ny kurs i forbindelse med oppussing av kjøkken. Det foreligger samsvarserklæringer for disse arbeidene datert 15.09.2014 og 15.06.2017. Det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover en enkel visuell vurdering.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsapparat og røykvarslere.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Det er ikke registrert andre installasjoner utover det som er beskrevet under øvrige punkter.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse og drenerende masser. Materialet som er brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Fuktsikring og drenering er fra 2007.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• 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 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrående terreng.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsledningene er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendige, oransje rør) fra 2007, med offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) fra 2007, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplysningene under dette punktet bygger på fremlagt dokumentasjon, eiers opplysninger og eventuelle synlige forhold ved befaringen. Beskrivelsen utgjør ikke en fullstendig tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, overvannsledninger eller avløp fra drenering. Skjulte ledningers tilstand, tetthet og funksjon kan ikke fastslås på dette grunnlaget. Fravær av registrerte avvik innebærer ikke at anleggene er uten feil eller mangler.

Andre tomteforhold

Beskrivelse

Eiendommen har terrasser og plattinger av tre i flere nivåer, gruset innkjørsel/parkering og plenareal. Tomten er delvis inngjerdet med tregjerde. Det er oppført et drivhus på terrassen og en mindre bod i hagen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det 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 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.

• 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

Garasje



Anvendelse
Garasje for én bil med lagringsplass.

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår iht. tidligere salgsoppgave.

Standard
Enkel standard. Uisolert garasje med grusdekke.

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående garasje på ca. 22 m² BRA med plass til én bil. Garasjen er oppført i uisolert bindingsverk på ringmur, og er utvendig kledd med liggende, malt bordkledning. Saltak med takstoler av tre, tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp av metall. Gulvet er av grus/singel og er ikke støpt. Det er leddport med elektrisk portåpner, sidedør av tre og vinduer i to vegger. Garasjen har innlagt strøm med lys og stikkontakter. Over bjelkelaget er det åpent loft som benyttes til lagring. Garasjen er besiktiget utvendig fra bakkenivå og innvendig.

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

Drivhus



Anvendelse
Drivhus

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke kjent.

Standard
Enkel standard. Uisolert drivhus med bæresystem av metallprofiler og kledning/tak av kanalplater i plast. Gulv av plastfliser lagt på terrassedekket.

Vedlikehold
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Beskrivelse
Frittstående drivhus på ca. 9 m² BRA, plassert på terrassen. Drivhuset har saltak og bæresystem av metallprofiler. Det er dør i gavlen og luftevindu i taket. Gulvet består av plastfliser lagt på terrassedekket.

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

Bod



Anvendelse
Frittstående hagebod for lagring.

Byggeår
2008

Kommentar
Byggeår iht. tidligere salgsoppgave.

Standard
Enkel standard. Uisolert bod.

Vedlikehold
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600.

Beskrivelse
Frittstående hagebod på ca. 4 m² BRA, plassert i hagen. Boden er oppført i uisolert laftet plank, utvendig malt, med saltak tekket med takpapp/shingel og dobbel dør av tre i gavlen. Boden benyttes til lagring.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

132 m²/132 m²

Tomannsbolig: 2 Hall m/trapp, 4 Soverom, Stue/kjøkken, Garderobe, Toalettrom, Bad, Vaskerom

Andre bygg: Garasje, Drivhus, Bod
Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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 4 550 000

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	**4 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 200 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hellig Olavs gate 28B ,6006 ÅLESUND 73 m² 1960 2 sov	04-11-2026	2 800 000	**2 875 000**		2 875 000	**39 384**
2	Stor-Olavegen 4 ,6006 ÅLESUND 96 m² 2003 3 sov	02-07-2025	2 990 000	**3 350 000**		3 350 000	**34 896**
3	Tuenesvegen 11 ,6006 ÅLESUND 86 m² 1956 3 sov	30-08-2022	2 750 000	**2 550 000**		2 550 000	**29 651**
4	Storskaret 40A ,6006 ÅLESUND 132 m² 2007 4 sov	05-02-2020	3 490 000	**3 400 000**		3 400 000	**25 758**
5	Hellig Olavs gate 25 ,6006 ÅLESUND 110 m² 1960 3 sov	19-10-2022	2 900 000	**2 800 000**		2 800 000	**25 455**
6	Ole Thoresens gate 40 ,6006 ÅLESUND 111 m² 1957 2 sov	23-04-2023	2 790 000	**2 750 000**		2 750 000	**24 775**
7	Ole Thoresens gate 40 ,6006 ÅLESUND 111 m² 1957 2 sov	11-05-2021	2 690 000	**2 690 000**		2 690 000	**24 234**
8	Ole Thoresens gate 42A ,6006 ÅLESUND 120 m² 1959 3 sov	28-08-2019	2 650 000	**2 650 000**		2 650 000	**22 083**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	400 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**3 400 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**300 000**

Drivhus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Drivhus	Kr.		**40 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 770 000**

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.	800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

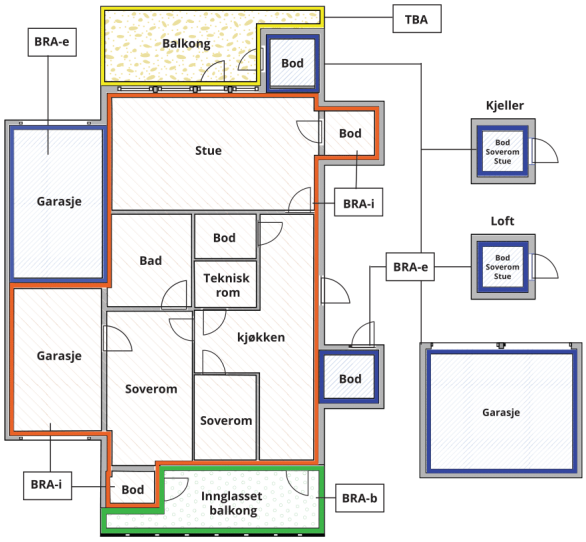
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	28			28		5	33
1. Etasje	56			56	14		56
Underetasje	48			48			48
SUM	**132**				**14**	**5**	**137**
SUM BRA	**132**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Hall m/trapp, soverom, soverom		
1. Etasje	Stue/kjøkken, garderoberom, toalettrom		
Underetasje	Bad, vaskerom, soverom, soverom, hall m/trapp		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er oppført etter rammetillatelse datert 21.07.2005. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 20.02.2007. Ferdigattest er ikke fremlagt og er ikke registrert i matrikkelen.

Dagens planløsning er sammenholdt med godkjente byggetegninger. Det er følgende avvik:

• Loft: Godkjent som uinnredet loft. Loftet er i dag innredet med hall og to soverom. Endringen er søknadspliktig, fordi uinnredet loft er tatt i bruk som boligrom.

• 1. etasje: Godkjent med utvendig bod uten adkomst fra boligen. Boden er i dag innredet som garderobe med adkomst fra boligen. Endringen er søknadspliktig, fordi bod er tatt i bruk som boligrom. Det er i tillegg tatt hull i bærende yttervegg, og boden ligger inntil naboenhetens bod. Inngrep i bærende konstruksjon og i skille mellom boenhetene er søknadspliktig.

• Underetasje: Godkjent med tre soverom, vask/dusj og bod/vask. Underetasjen har i dag bad, vaskerom og to soverom. Badet er utvidet, og ett soverom er fjernet. Endringer i ikke-bærende vegger og ombygging av våtrom innenfor boenheten er ikke søknadspliktig.

• Pipe og ildsted: Tegnet på godkjente tegninger, men ikke oppført. Forholdet er opplyst i søknaden om midlertidig brukstillatelse og er ikke søknadspliktig.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at de søknadspliktige endringene er omsøkt eller godkjent. Kommunen har ikke registrert pålegg på eiendommen de siste fem årene.

Manglende godkjenning kan medføre krav om søknad, dokumentasjon eller tilbakeføring.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Varmepumpe montert i 2023

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Uteboden ved inngangspartiet er tatt i bruk som garderobe med adkomst fra boligen. Endringen berører bærende konstruksjon og brannskille:

• Bærende konstruksjon: Det er tatt hull i bærende yttervegg mellom boligen og boden.

• Brannskille: Boden ligger inntil naboenhetens bod, og endringen berører brannskillet mellom boenhetene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at endringene er omsøkt, prosjektert eller godkjent. Forholdet må avklares med kommunen, og bæreevne og brannskille bør kontrolleres av fagkyndig.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt på befaringen. Garasjen er registrert som eksternt bruksareal (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen er oppført etter byggetillatelse datert 02.11.2005, gitt med dispensasjon fra byggelinje, og igangsettingstillatelse datert 30.11.2005. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er ikke fremlagt, og garasjen står i matrikkelen med status igangsettingstillatelse. Vegg mellom garasje og bolig fremgår ikke på godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Drivhus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		9		9	
SUM		**9**			
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt innvendig med laser på befaringen (2,35 x 3,66 m = 8,6 m²). Drivhuset er registrert som eksternt bruksareal (BRA-e).

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er målt innvendig med laser på befaringen (2,44 x 1,77 m = 4,3 m²). Boden er registrert som eksternt bruksareal (BRA-e).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Beate Høiberg Sandø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	120	408		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storskaret 40A

Hjemmelshaver
Sandø Beate Høiberg

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger øverst i Storskaret i Skarbøvika, i et etablert boligområde ca. 4 km vest for Ålesund sentrum. Eiendommen ligger høyt og har utsikt. Det er gangavstand til barnehage, butikk, ungdomsskole og kollektivtransport, og kort vei til turområdene på Tueneset og Sukkertoppen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Storskaret, som er registrert som kommunal veg i kommunens vegstatuskart. Gruset gårdsplass med parkering foran garasjen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger, jf. matrikkelen og fremlagt faktura for kommunale avgifter.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger, jf. fremlagt faktura for kommunale avgifter.

Regulering

Ifølge kommunens planopplysninger datert 03.11.2026 omfattes eiendommen av reguleringsplan for Skarbøvik, plan-ID 1504346, vedtatt 22.09.1986. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, og en mindre del på om lag 20 m² til felles lekeareal. I kommunedelplan for Ålesund 2016–2028, vedtatt 09.03.2017, er eiendommen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Kommunen opplyser at det ikke er registrert pågående reguleringsarbeid eller planforslag som berører eiendommen.

Om tomten

Eiendommen er en eierseksjon, snr. 1, i gnr. 120, bnr. 408 i Ålesund kommune. Matrikkelen oppgir et beregnet tomteareal på 662,2 m² for hele eiendommen. Tomten er felles for de to seksjonene i tomannsboligen, og seksjonen har en sameiebrøk på 1/2. Tomten ligger i skrånende terreng og er opparbeidet med plen, terrasser og trapper av tre i flere nivåer, forstøtningsmurer av betong og gruset gårdsplass. Tomten er delvis inngjerdet med tregjerde. På eiendommen står det også garasje, drivhus og en mindre bod.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift. Eiendommen er seksjonert, og boligen utgjør seksjon 1 med sameiebrøk 1/2. Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tomannsboligen datert 20.02.2007. Ferdigattest er ikke fremlagt og er ikke registrert i matrikkelen. Rammetillatelsen datert 21.07.2005 er gitt med dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene for oppføring av tomannsbolig. For garasjen foreligger byggetillatelse datert 02.11.2005, gitt med dispensasjon fra byggelinje, og igangsettingstillatelse datert 30.11.2005. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen er ikke fremlagt. Kommunen opplyser at det ikke er registrert pålegg etter plan- og bygningsloven de siste fem årene. Seksjoneringsdokumenter og sameievedtekter er ikke gjennomgått.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.11.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegninger	02.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.11.2026		Gjennomgått		Nei

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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 byggesøknad 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 fem 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.»*