

ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Gjerdsbrauta 15

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 692: Bnr 72
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	1925
Befaringsdato	12.10.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	215
Referansenummer	STUY4B47
Rapportdato	13.10.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
208 m²	114 m²	0 m²	92 m²

2	28	14	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
250 000 - 400 000

Vurdert markedsverdi
kr 3 550 000

Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 5
1.1 - Sammendrag 5
1.2 - Spesielle forhold 5
1.3 - Oppdragets mandat 6
1.4 - Tilstand 6
1.5 - Verdi 6
1.6 - Oppdrag 6

2 - Eiendom og bygninger 9
2.1 - Beskrivelse av område 9
2.2 - Eiendommer 9
2.3 - Bygninger 9

3 - Tilstandsrapport 13
3.1 - Oppsummering 13
3.2 - Enebolig 16
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 34
3.4 - Branntekniske forhold 36
3.5 - Lovlighetsmangler 36

4 - Verdivurdering 37
4.1 - Oppsummering 37
4.2 - Teknisk verdi 37
4.3 - Sammenlignbare objekter 38

5 - Bilder 39

6 - Vedlegg og kilder 40

7 - Forutsetninger 41

8 - Ansvarlig takstingeniør 44

9 - Versjoner av rapporten 45

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Kort sammendrag
Gjerdsbrauta 15 er en eldre enebolig med tilhørende løe, beliggende i et etablert og rolig boligområde på Lande i Ørskog. Eiendommen har gode sol- og utsiktsforhold, samt nærhet til Sjøholt sentrum, skole, barnehager, servicetilbud og gode friluftsområder.

Bolighuset er opprinnelig oppført rundt 1925 og senere betydelig oppgradert og tilbygd rundt 1982.
Det vises for øvrig til vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av bygningenes konstruksjoner, tilstand og vedlikeholdsbehov. Løen er kun beskrevet i rapporten og er ikke tilstandsvurdert.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1925, betydelig oppgradert/tilbygd i 1982, og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), har normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som løe kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

2	28	14	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

250 000 - 400 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 3 550 000

Dato verdsetting:

12.10.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Sjøholt Christian Refsnes

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
12.10.2026

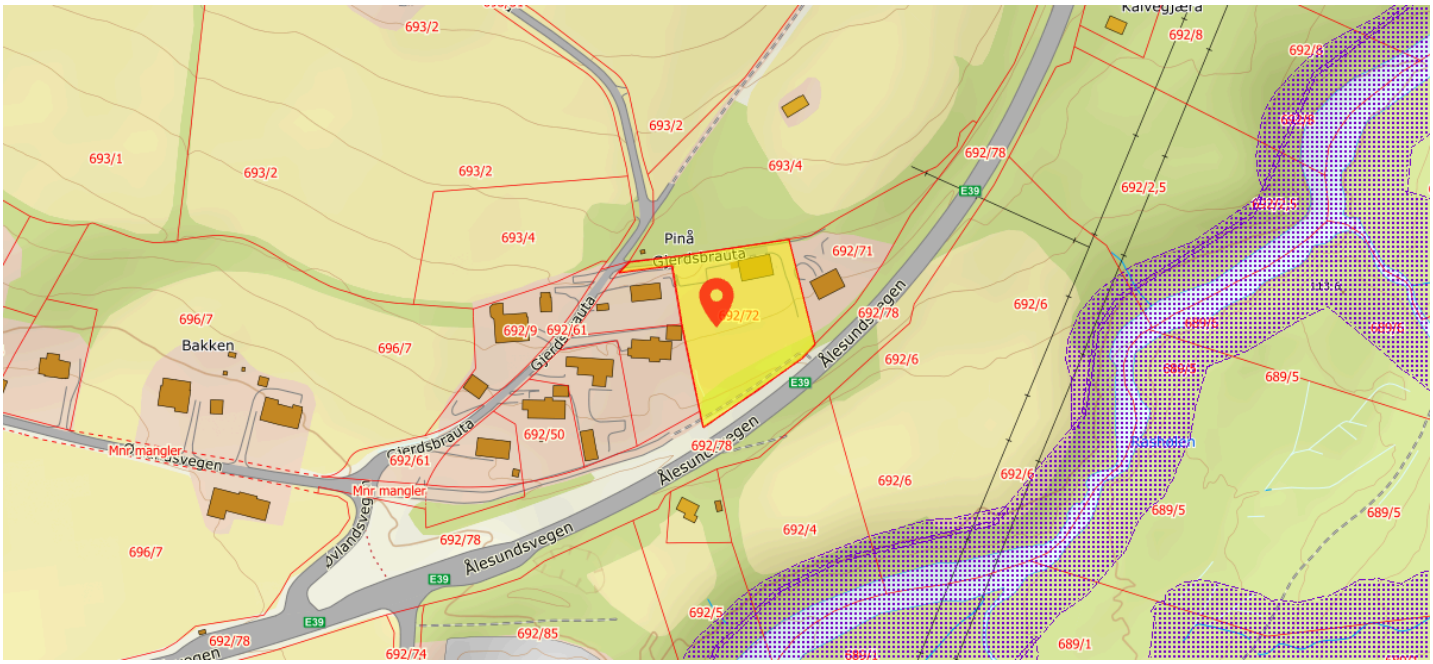
Tilstede på befaringen
Frode Mauren, Christian Refsnes Sjøholt

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
20.10.2026

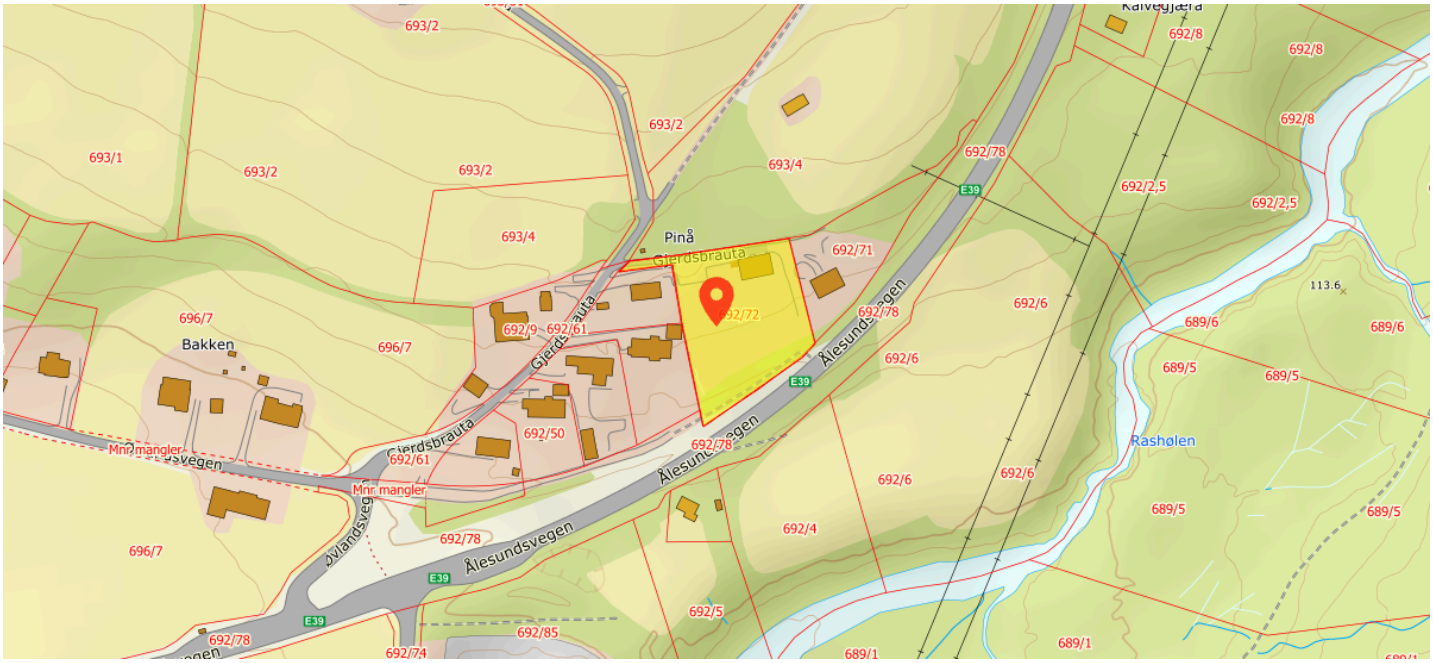


Frode Mauren
(Oppdrag: 215 - version 6)



Kilder: Kartverket, NVE

Flom aktsomhetsområde



Kilder: Kartverket, NVE

Aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Gjerdsbrauta 15 ligger i Lande i Ørskog, i et etablert og rolig boligområde med hovedsakelig frittliggende boliger. Eiendommen har kort avstand til Sjøholt sentrum, hvor det finnes dagligvarebutikker, bibliotek, offentlige tjenester og kollektivknutepunkt. Ørskog skule, med barne- og ungdomsskole, SFO, idrettshall og svømmebasseng, ligger i nærområdet, og det er også nærhet til Årøyhaugen barnehage og Lande FUS barnehage. Området byr på gode muligheter for friluftsliv med nærhet til skog, fjord og fjell, samtidig som beliggenheten gir god forbindelse mot Ålesund, Vestnes og øvrige deler av regionen.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1508 ÅLESUND	SJØHOLT CHRISTIAN REFSNES	1/2
Gårdsnummer	692	ØVREGÅRD ANDREA	1/2
Bruksnummer	72	**Tomteareal**	3932.2 m²

Totalt tomteareal	3932.2 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal 322 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
208 m²	114 m²	0 m²	92 m²

2.3.1 ENEBOLIG

Våningshus

Gjerdsbrauta 15
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1925



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD
Takkonstruksjon i tre (sperre-/dragerkonstruksjon, trolig A-takstoler i østlig del). Taktekking av steinbelagte stålplater fra ca. 2007, takrenner/nedløp i metall fra 1982 og delvis 2007.

Yttervegger i tømmer av eldre dato og bindingsverk fra ca. 1980/82 med enkelte eldre tømmervegger og liggende kledning.
Vinduer hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980-tallet og tidlig 2000-tall, to vinduer fra rundt 2000, fire nyere kjellervinduer samt et PVC-vindu i hall.
Dører består av malt hovedytterdør, boddør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel kjellerdør fra tidlig 2000-tall. To overlysvinduer på loft fra 2007, stigetrinn for feier og skorstein over tak med heltrukket beslag og pipehatt. Uteplasser omfatter en stor treterrasse mot sør/vest på ca. 82 m² med delvis overbygg (enkelt plasttak) og partier på betongplate; terrassebord lagt nytt i 2025 med utskifting av noen bjelker. Mindre treterrasse mot øst på ca. 10 m². To enkle utvendige tretrapper fra terrasse.
INNVENDIGE FORHOLD
Loftsetasje med laminatgulv, malte/tapetserte vegger og malte himlingsplater.
Hovedetasje med laminat/laminatfliser, malte og tapetserte vegger, enkelte malte tømmervegger og Hunton-plater, samt gulvvarme i hall. Utebod i hovedetasje med betonggulv og trekonstruksjoner.
Kjeller med kjellerstue og boder; vinylgulv, kombinasjon av mur- og platekledde vegger og himlingsplater, boder med betonggulv og synlige murvegger.
Innvendige tretrapper mellom etasjene fra 1982.
Ildsteder omfatter mursteinspipe med nytt stålrør fra ca. 2017, vedovn i stue og murt peis i kjellerstue; sotluke i kjellerstue.
Trebjelkelag i etasjeskille, støpt gulv mot grunnen.
Mindre krypkjeller i nordøstlig hjørne med utvendig luke, under trebjelkelag/stubbegulv.
VÅTROM
Bad i 1. etasje overflateoppusset ca. 2007 med flislagt gulv og gulvvarme, flislagte vegger, malte himlinger med innfelte spotter, dusjnisje med glassbyggerstein og glassdører, vegghengt toalett og innredning med servant. Det er avtrekk via elektrisk vifte.

Vaskerom i underetasje oppusset noe i 2010 med flislagt gulv og gulvvarme, malte tapetserte vegger, himlingsplater, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og innredning med glatte fronter, naturlig ventilasjon via lufteventil.
KJØKKEN
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ca. 2006, malt for 8–10 år siden. Laminat benkeplate og flisplate på vegg. Utstyrt med kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kanalutgang for ventilator er til stede, men ventilator er ikke montert. Laminat på gulv.
SPESIALROM
Toalettrom på loft med vinylgulv, tapetserte vegger og malt himling; utstyrt med toalett og servant, overlysvindu med ventil; eldre varmekabler ikke i bruk og panelovn.
TEKNISKE INSTALLASJONER
Ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad og tilluft via vegg-/vindusventiler, samt naturlig ventilasjon i enkelte rom.

Vannledninger i kobber hovedsakelig fra 1982, delvis oppgradert rundt 2007; stoppekran i kjellerbod. Avløpsledninger av plast fra ca. 1982 med deler/sluk fra 2000-tallet og lufting over tak.
Varmtvannsbereder ca. 200 liter fra 2017.
TOMTEFORHOLD
Byggegrunn ikke kjent.

Fundamenter ikke synlige. Grunnmur av naturstein/sparrestein på eldre del og betongmurer på tilbygg. Drenering/fuktsikring antatt hovedsakelig fra 1982, ukjent type/omfang.
Eiendommen ligger i slakk skråning.
Forstøtningsmur mot nord ved gårdsplass (pusset og malt) og natursteinsmur ved biloppstillingsplass.

2.3.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1925

Bygget er betydelig tilbygd/påbygd i ca 1982

2.3.1.3 AREAL

Jfr takhøyder under lovlighet. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Ovennevnte gjelder rom i kjeller, kjellerstue har areal hvor takhøyder varierer mellom 1,84-1,93 m i samme rom, høyder over 1,90 er måleverdig areal. - under ikke. Måleverdig areal i kjeller vil derfor være et ca-areal.

Loft		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 58 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, soverom 2, toalettrom, soverom		58 m²

1.etasje		**TBA: 92 m²**	**Sum BRA: 114 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Bad, soverom, hall m/trapp, trapperom, stue, kjøkken		108 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		6 m²

Underetasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 42 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Bod 2, hall m/trapp, kjellerstue, bod, vaskerom		42 m²

2.3.1.4 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomta er opparbeidet med asfaltert veg, plen, gruset gårdsplass, forstøtningsmurer, plen flaggstang etc.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.
- Deler av eiendommen ligger i rød støysone, resten i gul.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet Ørskog vassverk via private stikkledninger

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via Gjerdsbrauta.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 850 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 6 500 pr år

2.3.2 LØE

Byggeår: 1930



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

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

UTVENDIGE FORHOLD

Løe med yttervegger i trekonstruksjon og utvendig stående bordkledning.
Grunnmur i betong/sparesteinsmur.
Takkonstruksjon med tresperrer og utvendig tekking av bølgeblikkplater.
Bygget har enkle konstruksjoner og er antatt ca. 100 år gammelt.

INNVENDIGE FORHOLD

Hovedetasje er besiktiget innvendig.
Høyloft med enkelt trebjelkelag.
Gjødselkjeller.
Arealet er ca. 108 m², og måleverdig areal på loft og kjeller er ikke oppmålt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innlagt strøm.

2.3.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1930

Byggeår er ca-årstall.

2.3.2.3 AREAL

Areal er ca-areal, kjeller - eventuelt måleverdig areal på loft og kjeller er ikke målt opp.

Loft	**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 0 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		m²

1.etasje	**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 108 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		108 m²

Kjeller	**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 0 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e) Bod		m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 3 A.2.5.3 **Rom under terreng (konstruksjonsoppbygging)**

TG 3 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Vaskerom, Underetasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger (innvendig)**

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (innvendig)**

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Kjøkken, 1.etasje

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 1.etasje

TG 2 A.2.3.2 **Overflater – Gulv**
Toalettrom, Loft

TG 2 A.2.5.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 2 A.2.7.2 **Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon**

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

TG 2 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

TG 2 A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

TG 2 A.3.21.3 **Grunnmur**

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

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

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Vaskerom, Underetasje

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

A.2.10.1 Innvendige trapper
A.2.14.1 Radon
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
A.3.22.1 Utvendige trapper
A.3.22.2 Forstøtningsmurer

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

kr 250 000 - 400 000 **TG3**

3.2 Enebolig



Byggeår: 1925

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom - Vaskerom - underetasje

Årstall: 2010

Beskrivelse:
Vaskerom i kjeller iflg tidligere salgsoppgave oppusset noe i 2010, utført gjennom tidligere eier , det foreligger ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.
Det har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Videre innredning med hvite glatte fronter.



TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Vaskerom, Underetasje

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert overflateslitasje med etterfugede skjøter i tapet og stedvis vekkslitt maling på vegger.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Overflatene bør utbedres og males eller tapetseres på nytt for å oppnå tilfredsstillende finish.

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**

Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 0 -2 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket, det vil si gulvet er tilnærmet flatt. Det er videre påvist områder med lokalt motfall. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis ikke avdekke alle områder med lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes å ikke være innenfor gjeldende krav. Dette er likevel et vaskerom hvor håndtering av lekkasjevann - og ikke bruksvann - er viktigst.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert sprekker i fliser på gulvet.
- Det er registrert lokalt motfall og tilnærmet flatt gulv med 0-2 mm fall fra sluk over ca. 80 cm.
- Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover nedslagsfeltet ved normal bruk og bli stående.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprekker i fliser bør utbedres og følges opp, da skader på overflaten kan gjøre det vanskeligere å håndtere lekkasjevann på vaskerommet.
- Tilnærmet flatt fall og lokalt motfall bør utbedres, da bruksvann kan bli stående eller spre seg utenfor slukets nedslagsfelt og medføre økt risiko for fuktskader.

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:

Det er målt ca 0-2 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er smøremembran på gulv og plastsluk fra ca 2010, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. det er malt tapet på vegg som tettesjikt. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning eller rørgjennomføring.
- Tettesjiktet er over 15 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel gir økt risiko for vanninntrenging ved lekkasje eller oversvømmelse, og forholdet bør utbedres ved neste rehabilitering av våtrommet.
- Tettesjiktet er over 15 år gammelt, og fremtidig funksjon er usikker; våtrommet bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges for å redusere risikoen for lekkasje og skader på tilstøtende bygningsdeler.



TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra ca 2010 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Vaskerom, Underetasje

Vurdering/Avvik:
- Det er kun lufteventil i yttervegg eller oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon).
- Det mangler tilstrekkelig overstrømning for tilluft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Ventilasjonen er basert på lufteventiler i yttervegg/oppdriftsventilasjon, og funksjonen bør følges opp da luftutskiftingen kan være begrenset og gi risiko for dårlig inneklima og fuktbelastning.
- Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning mellom rom, slik at tilluft til ventilasjonsløsningen sikres og ventilasjonen fungerer som forutsatt.

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Vaskerom, Underetasje

Vurdering/Avvik:
- Enkelte fronter på innredningen har skader.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Skadde fronter på innredningen bør repareres eller skiftes for å opprettholde funksjon og hindre videre skadeutvikling.

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

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

TG iU A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Rommets våtsone grenser mot murvegger. Se vurderingene under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Vaskerom, Underetasje

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

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

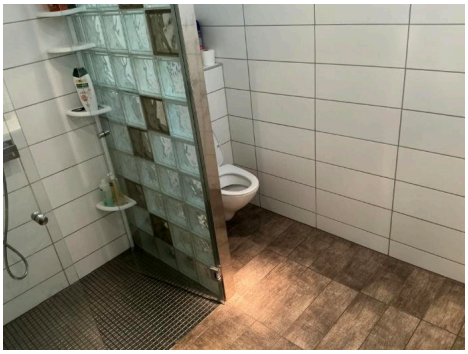
- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet, og tilstanden bør følges opp ved mistanke om lekkasje eller fuktskade.

A.2.1 - Bad - Bad - 1.etasje

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Bad er sist overflateoppusset rundt 2007, utført gjennom tidligere eiere, det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet har flislagt gulv med gulvvarme , flislagte vegger og malte innvendige tak, med innfelt spotbelysning.
Badet har dusjnisje med glassbyggersteinvegg og glassdører, vegghengt toalett og innredning med servant.



TG 2 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**

Bad, 1.etasje

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert synlige silikonfuger rundt blandebatteriet. Utførelsen vurderes ikke som fagmessig og medfører behov for jevnlig vedlikehold og ettersyn.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Silikonfugene rundt blandebatteriet bør kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, da utførelsen ikke er fagmessig og fugene kan kreve fornyelse ved svekkelse.

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**

Bad, 1.etasje

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 8- 12 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.
Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Fallforholdene medfører at bruksvann kan bre seg utover gulvet og bli stående utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar. forholdet vurderes ikke å være i samsvar med gjeldende krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør vurderes tiltak for å forbedre fallforholdene mot sluk, da bruksvann kan bre seg utover nedslagsfeltet og bli stående på gulvet, med økt risiko for fuktbelastning og vannskader.

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Bad, 1.etasje

Beskrivelse:

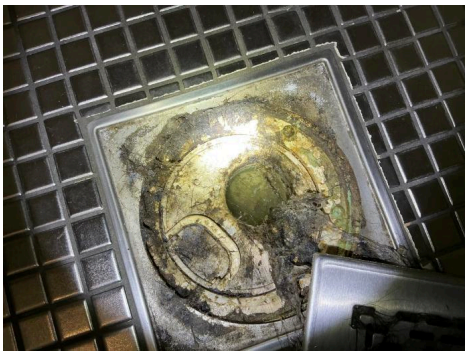
Det er målt ca 15 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.
Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Det er dør i våtsonen, men dusjvegger som kompenserende tiltak.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring eller døråpning.
- Det mangler drenering fra innebygd sisterne.
- Det er usikkert hvordan tettesjiktet er utført rundt sluk/klemring. Sluket er ikke rengjort, noe som gjør vurderingen vanskelig. Silikonfugingen rundt blandebatteriet er ikke fagmessig utført.
- Tettesjiktet har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.
- Dørblad/karm bærer preg av fuktbelastning I nedkant, tørt ved befaring.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å undersøke tettesjiktet ved terskel og rundt gjennomføringer, samt vurdere behov for utbedring, da lav høydeforskjell fra sluk til topp vanntett sjikt gir redusert sikkerhet mot vann på avveie.
- Det anbefales å kontrollere og eventuelt etablere tilfredsstillende dreneringsmulighet fra innebygd sisterne, da lekkasje ellers kan medføre skjulte fuktskader.
- Dørblad/karm står foran vedlikehold.
- Våtrommets tettesjikt og sluk bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges på sikt på grunn av alder og økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.



TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**

Bad, 1.etasje

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra 2007 vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert manglende overstrømning for tilluft til våtrommet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres tilstrekkelig overstrømning for å sikre tilfredsstillende lufttilførsel til avtrekksviften; manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og medføre økt fuktbelastning i våtrommet.

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Manglende dreneringssystem fra innebygd sisterne er tatt som TG 2 under tettesjikt.

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

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

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen er utført fra hallen, bak dusjsonen. Fuktkvoten i konstruksjonen ble målt til 8 vektprosent, noe som tilsvarer tørt treverk.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, 1.etasje

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

Vurdering/Avvik:
- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører usikkerhet knyttet til utførelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt medfører usikkerhet om oppbygning og utførelse; nærmere undersøkelser bør gjennomføres ved mistanke om skade eller ved planlagt oppussing.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Boligen har en tretrapp fra 1982 mellom hovedetasje og loft. Trappen har kun håndrekke, ikke rekkverk.
Kjellertrappen er fra 1982 og har et trerekkverk med en høyde på ca. 0,90 m. Den har ikke håndrekke. Åpningene mellom opptrinnene er over 10 cm i begge trappene.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler håndløper i kjellertrappen. Håndløper bør monteres, for å redusere fallrisiko
- Trappen mellom hovedetasje og loft mangler rekkverk. Rekkverk må monteres for å redusere fallrisiko.
- Åpningene mellom opptrinnene er større enn 10 cm i begge trappene. Åpningene bør sikres for å redusere fall- og klemfare.

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

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Det er målt ca 19 mm høydeforskjell på gulv i soverom øst i loftstasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 20 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall i loftsetasje en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 13 mm.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 8 mm.
Det er målt ca 16 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 16 mm.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i underetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på ca 80-90 mm.
Trebjelkelag mellom etasjene, støpt gulv mot grunnen.

Vurdering/Avvik:

- Det er målt lokale høydeforskjeller over 15 mm på gulv i soverom øst i loftsetasje, hall i hovedetasje samt kjellerstue i underetasje. Største lokale avvik er ca. 40 mm i kjellerstuen.
- Det er målt total høydeforskjell over 30 mm i kjellerstuen i underetasjen, med et avvik på ca. 80-90 mm. Skjevheten tyder på at gulvet sannsynligvis er støpt med denne betydelige høydeforskjellen, og ikke noen endringer i ettertid, utifra observasjoner av lister/treverk ned mot gulvet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Skjevhetene bør følges opp ved videre vedlikehold, og eventuell oppretting må vurderes dersom jevnere gulvflater ønskes.
- Skal en rette opp de betydelige skjevhetene i kjeller vil det bety opp-pigging av hele gulvet/grunnen, da takhøyden allerede er lav/ikke-måleverdig. Dette anbefales ikke jamfør vurderinger under Rom under terreng.
- De registrerte skjevhetene kan påvirke møblering og bruk av rommene og gjøre eventuell gulvoppretting mer omfattende. Årsaken til den store høydeforskjellen i kjellerstuen er ikke dokumentert. Dersom det registreres økende skjevheter, nye sprekker eller andre tegn til bevegelse, bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 2 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Boligen har periodisk avtrekk fra bad og tilluft gjennom vegg-/vindusventiler, som er en vanlig løsning i denne typen bygg.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke registrert tilluftsventiler i oppholdsrom i kjeller, selv om boligen har oppdriftsventilasjon eller mekanisk avtrekksventilasjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør monteres tilluftsventiler i oppholdsrom i kjeller for å sikre tilstrekkelig tilluft og tilfredsstillende luftskifte.
- Manglende tilluftsventiler kan begrense luftskiftet og redusere borttransport av fukt og lukt. Dette er særlig uheldig i kjelleren, hvor det også er påvist fuktbelastning. Det bør etableres tilluft og sikres luftpassasje til rom med avtrekk.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger (innvendig)**

Årstall: 1982

Beskrivelse:
Innvendige vannledninger er av kobber, hovedsakelig fra 1982, men noe ble skiftet ut i ca. 2007 i forbindelse med oppussing av bad. Stoppekran er plassert i boden i kjelleren.

Vurdering/Avvik:
- Vannledningene er hovedsakelig fra 1982 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Enkelte deler ble skiftet ut rundt 2007.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Kobberledningene har oppnådd høy alder, og det er usikker fremtidig funksjon. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da det kan oppstå lekkasje eller funksjonssvikt.

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (innvendig)**

Årstall: 1982

Beskrivelse:
Boligen har avløpsrør av plast fra ca. 1982, muligens og noe eldre, det er påvist både svarte plastrør (PP-rør) og oransje (PVC-rør). Deler av rørene og slukene er fra 2000-tallet. Det er påvist lufting over tak.
Vurdert utelukkende ut fra alder og materiale.

Vurdering/Avvik:
- Avløpsrørene er vurdert å ha usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da deler av anlegget er over 35 år (oransje - pvc-rør).

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da avløpsledningene har høy alder og det foreligger økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.



TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Årstall: 2017

Beskrivelse:
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2017.

Vurdering/Avvik:
- Sikkerhetsventil mangler avløp.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør monteres avløp fra sikkerhetsventilen for å lede eventuelt vann til egnet avløpspunkt og redusere risikoen for vannskade.

A.2.14 - Radon

HMS A.2.14.1 - Radon

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

Helse, miljø og sikkerhet:
- Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke utført radonmåling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

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

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken

Årstall: 2006

Beskrivelse:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter fra ca. 2006. Benkeplaten er av laminat, og det er flisplate på veggen.
Kjøkkenet er utstyrt med kjølehjørne, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Innredningen ble malt i ettertid, for ca. 8–10 år siden.
Det er plass for kjøkkenventilator, men selve ventilator er fjernet. Det er laminat på gulvet.

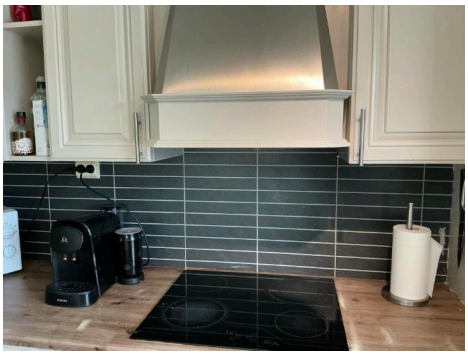


TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Kjøkken, 1.etasje

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Kjøkken, 1.etasje

Vurdering/Avvik:
- Forsert avtrekk er ikke tilfredsstillende, ventilator er fjernet . Det er kun kanalutgang uten ventilator som fungerer som naturlig ventilering (TG 2).

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det mangler ventilator over kokesonen. Matos, fett og vanndamp fjernes derfor ikke ved kilden og kan spres til øvrige rom. Egnet kjøkkenventilator tilkoblet en egnet kanal bør monteres.



TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Kjøkken, 1.etasje

Vurdering/Avvik:
- Overflatebehandling med maling og folie er noe ufagmessig utført. Kjølehjørnet er opplyst å være defekt ifølge eier. Det er også noe slitte hengsler, som medfører skjeve dører.

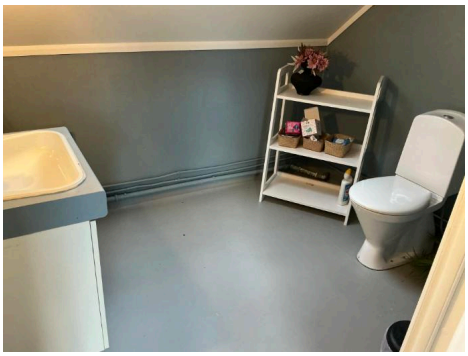
Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å utbedre ufagmessig overflatebehandling, samt justere eller skifte slitte hengsler, da forholdene medfører redusert funksjon og skjeve dører.
- Kjølehjørnet må skiftes/utbedres dersom det skal brukes til kjølefunksjon, dagens eier har andre kjøleløsninger, og bruker dagens kjølehjørne til vanlig oppbevaring uten kjølefunksjon.

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Beskrivelse:

Toalettrom på loftet har vinylgulv, tapetserte vegger og malte innvendige takflater. Rommet har toalett og innredning med servant.
Overlysvindu med ventil.
Rommet har eldre varmekabler som ikke er i bruk, samt montert panelovn.



TG 2 A.2.3.2 **Overflater – Gulv**
Toalettrom, Loft

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert sprekker i skjøtene på vinylbelegget på gulvet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprekker i skjøtene på vinylbelegget bør utbedres for å hindre videre skade og mulig fuktinntrenging i underliggende konstruksjon.

TG 1 A.2.3.3 **Ventilasjon**
Toalettrom, Loft

Beskrivelse:

Det er naturlig ventilering for toalettrommet via ventil i vindu. Naturlig ventilering medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

TG 1 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

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

Beskrivelse:
Kjelleren har vinylgulv, tapetserte vegger og murvegger, samt stedvis malte panelte vegger og Hunton-panelplater. Det er himlingsplater i innvendige tak.
Bodene har betonggulv og synlige murvegger.
Det er foretatt undersøkelse i hulltaking i kjellerstue mot nordvest.

TG 2 A.2.5.1 **Overflater – Vegger og himling**

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert stedvis avflassing og utfelling (salt-/kalkutslag) på murkonstruksjoner. Det vises til vurdering under Rom under terreng.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Stedvis avflassing og salt-/kalkutfelling på murkonstruksjoner bør følges opp med nærmere vurdering og eventuelle utbedringstiltak, jf. vurdering under Ro.

TG 1 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

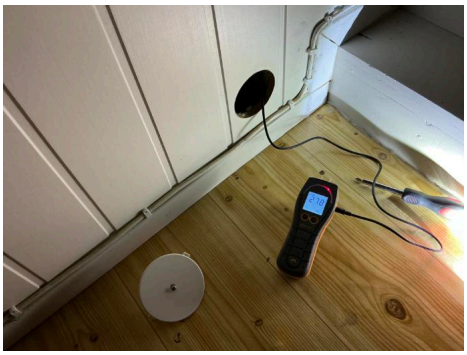
TG 3 A.2.5.3 **Rom under terreng (konstruksjonsoppbygging)**

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt i kjellerstuen, i et hjørne mot nordvest. I hulltakingen ble det påvist plate, plast, isolasjon, asfaltpapp og grunnmur – en nokså vanlig løsning på 1980-tallet, idag anbefales det ikke bruk av plast og asfaltpapp.
Det er målt ca 28% fuktighet i treverk og tegn på råteskader

Vurdering/Avvik:
- Det er i hulltakingen mot nordvest i kjellerstue konstatert fuktskade i konstruksjonen, med målt fuktnivå på ca. 28-30 % i treverk og tegn til fukt- og råteskader i bunnsvill.
- Det er også registrert saltutslag på grunnmur i boder som følge av fuktgjennomtrenging.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Fukt- og råteskadede deler av utforede vegger, herunder bunnsvill, må påregnes skiftet eller omfattende utbedret i løpet av relativt kort tid.
- Det bør utføres nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfanget og behovet for tiltak, da fuktbelastningen kan medføre videre råteutvikling og skader på tilstøtende bygningsdeler.
- Utifra rommets generelle utforming og lysforhold/takhøyder/skjevheter etc, vil det neppe være regningsvarende å foreta betydelig investeringer i dette rommet både utvendig /innvendig for å redusere fuktnivået. Det anbefales derfor at rommet istedenfor benyttes som bod med mest mulig åpne murkonstruksjoner. Kostnadsestimatet er basert på en slik løsning. Andre løsninger vil kunne medføre vesentlig høyere kostnader.
- Påvist fukt og råte viser at den eksisterende løsningen ikke gir tilstrekkelig beskyttelse av innredede trekonstruksjoner. Uten tiltak kan skaden utvikle seg og medføre ytterligere materialnedbrytning. Skadeomfang og fuktkilder bør kartlegges før tiltak velges. Fjerning av innvendige trekonstruksjoner og bruk som bod reduserer sårbarheten, men løser ikke nødvendigvis den utvendige fuktbelastningen

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000

A.2.7 - Krypkjeller

TG 2 A.2.7.2 **Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon**

Beskrivelse:
Bygningen har en mindre krypkjeller i det nordøstre hjørnet med en mindre utvendig luke. Krypkjelleren ligger under trebjelkelag og stubbegulv. Høyden er ca. 0,6–0,8 m.
Det er påvist støpt plate mot grunnen med fuktsperre samt tilstrekkelig med lufteventiler.

Vurdering/Avvik:
- Krypkjeller er på grunn av lav høyde i hovedsak observert/fuktmålt i området like innenfor lukeområdet.
- Det er målt 13–14 % fuktighet i bjelkelaget ved luken, som er innenfor normalt nivå. Det er stedvis påvist saltutslag nederst på mur, som følge av fuktighet, og det må påregnes noe høyere fuktighetsnivå lengre inn i krypkjelleren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å undersøke fuktforholdene nærmere lengre inn i krypkjelleren og følge utviklingen over tid, da saltutslag i nedkant av mur indikerer fuktbelastning som kan medføre fuktrelaterte skader på mur og bjelkelag.





A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS **A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**

Beskrivelse:
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør fra ca. 2017 og vedovn.
Det var lekkasje i det gamle piperøret i stuen. Det ble montert stålrør i pipen i ca. 2017 av AlfaPipe AS.
Murt peis i kjellerstuen. Sotluke i kjellerstuen.
- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler ubrennbar plate under feieluke/sotluke. Ubrennbar plate må monteres for å redusere risikoen for glør fra aske.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra 1980/82 samt enkelte tømmervegger av eldre dato. Selve tømmerkassen synes å være eldre enn 1920-tallet (oppgitt byggeår). Fasaden/kledningen har liggende bordkledning.
Det er to malte trevinduer med 2-lags glass fra rundt 2000.
Vinduene i hovedetasjen er dels malte trevinduer med 2-lags glass fra 1980-tallet og dels fra tidlig 2000-tallet. Påvist et PVC vindu i hall.
I kjelleren er det 4 nyere, malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt boddør, skyvebalkongdør i malt tre og enkel malt kjellerdør i tre.
Dørene synes å være fra tidlig 2000-tallet.

TG 1 A.3.17.1 **Yttervegg – Konstruksjon**

Beskrivelse:
Bygningen er oppført i en tømmer - og bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

TG 2 A.3.17.2 **Yttervegg – Kledning**

Årstall: 1982

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert stedvise skader på kledningen, blant annet på et bord ved terrassen.
- Det mangler gnagesikring (musetetting).

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Stedvise skader i kledningen, blant annet på bord ved terrasse, bør utbedres for å hindre videre fuktpåvirkning og utvikling av råteskader.
- Manglende gnagesikring bør monteres for å redusere risikoen for skadedyr og eventuell skade i veggkonstruksjonen.





TG 2 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

Årstall: 1982

Vurdering/Avvik:

- Enkelte vinduer har punktvise skader og noe slitasje på materialer og overflatebehandling. Det er registrert høyt fuktnivå i nedkant av skyvebalkongdør.
- Noen få vinduer er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon vurderes som usikker på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvise skader og slitasje i overflater bør utbedres, og overflatebehandlingen fornyes ved behov. Høyt fuktnivå i nedkant av skyvebalkongdør bør undersøkes nærmere og følges opp for å begrense risikoen for videre materialskader.
- Enkelte vinduer er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon er usikker. Det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og planlegges for utskifting på sikt, da funksjonssvikt og lekkasjer kan oppstå.

A.3.18 - Yttertak

TG 2 A.3.18.1 **Tak- og loftskonstruksjon**

Beskrivelse:

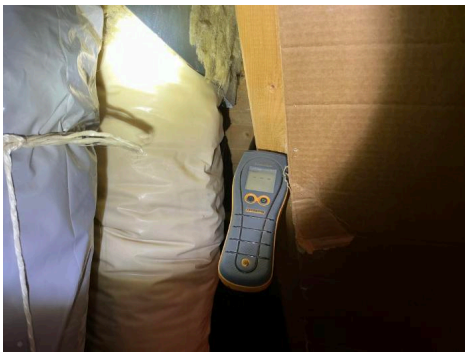
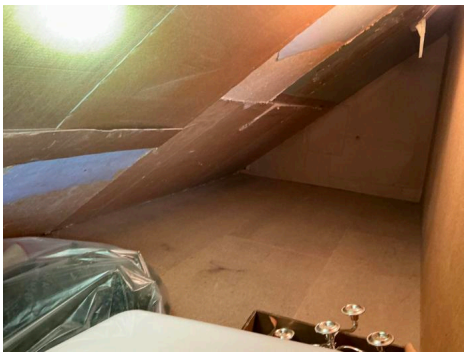
Takkonstruksjonen består av en sperre-/dragerkonstruksjon i tre fra byggeårene, muligens A-takstoler i den østlige delen. Besiktiget fra kottluker.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikkerhet knyttet til ventilering eller lufting av yttertaket, da konstruksjonen ikke var tilgjengelig for full kontroll.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales nærmere kontroll av takkonstruksjonens ventilering og lufting, da forholdet ikke er tilgjengelig for full visuell kontroll. Mangelfull lufting kan medføre økt risiko for kondens og fuktrelaterte skader.


TG 2 A.3.18.2 **Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**

Beskrivelse:

Taktekkingen består av steinbelagte stålplater, som ifølge tidligere salgsoppgave er fra ca. 2007. Nøyaktig type/alder på undertak er ukjent, men det er uansett minst like gammelt som taktekkingen.
Renner og nedløp er i metall fra 1982 og noe 2007, nedløpsrør er stedvis
ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og overlysvinduer, og vurderingen er derfor begrenset til denne observasjonsvinkelen. Det er ikke foretatt nærmere inspeksjon fra taknivå. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere undersøkelse. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere kontroll kan utføres av fagkyndig person under forsvarlige forhold.

Vurdering/Avvik:

- Undertak/det vanntette sjiktet er over 18 år gammel, og det må påregnes at dette fremover har en usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Undertak har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alder kan medføre økt risiko for lekkasje og behov for uforutsett utbedring.





HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:
Det er montert stigetrinn for feier.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler snøfangere. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere av hensyn til sikkerheten. Snøfangere bør monteres, men vsr ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 A.3.18.4 **Skorsteiner over tak**

Beskrivelse:
Skorsteinen over tak er utført med heltrukket beslag og pipehatt. Det ble ved befaring fra bakkenivå ikke observert åpenbare skader eller avvik. Det tas forbehold om forhold som ikke kan avklares uten nærmere inspeksjon fra tak/tilkomst, herunder utførelse av beslag, tettinger, innfesting og skorsteinens underliggende konstruksjon.

TG 1 A.3.18.5 **Takvindu, takluker og overlys**

Årstall: 2007

Beskrivelse:
På loft er det to stk overlysvinduer med 2-lags glass fra 2007.

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

TG 2 HMS A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

Årstall: 1982

Beskrivelse:
Utgang fra stuen gjennom skyvedør til en stor treterrasse mot sør og vest på ca. 82 kvm. Terrassen har trerekkverk med høyde på ca. 0,90 m og et delvis overbygg mot vest på ca. 10 kvm med enkelt plasttak og svært enkel trekonstruksjon. Deler av terrassen mot vest består av betongplate.
Det er i 2025 lagt nye treterrassebord på terrassen, samt byttet noen få bjelker, utført som egeninnsats/vennetjeneste av fagfolk jamfør egenerklæring.
Mot øst er det en mindre treterrasse på ca. 10 kvm med et svært lavt trerekkverk.

Vurdering/Avvik:
- Rekkverket er stedvis slitt og står foran vedlikehold.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Rekkverket er stedvis slitt og bør vedlikeholdes med rengjøring, overflatebehandling og eventuell utskifting av skadde deler for å begrense videre nedbrytning.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyden er ikke i henhold til kravene på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres til tilfredsstillende høyde, dette gjelder særlig lavt rekkverk mot øst..

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 A.3.21.2 **Fundamenter**

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

TG 2 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Bygningen har grunnmur i natursteinsmur/sparresteinsmur på den gamle delen og betongmurer på tilbygget.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert stedvise mindre sprekker og riss i grunnmuren.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Mindre sprekker og riss bør følges med på og vedlikeholdes ved behov for å begrense videre utvikling og risiko for fuktrelaterte skader.

TG 3 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Årstall: 1982

Beskrivelse:
Drenering/fuktsikring er sannsynligvis i stor grad fra 1982, ukjent type/omfang.

Vurdering/Avvik:

- Det er i hulltaking i rom under terreng konstatert fuktinntrengning og fuktskader. Drenering/tettesjikt har funksjonssvikt og svært begrenset effekt.
- Drenering og fuktsikring er sannsynligvis fra 1982 og har usikker fremtidig funksjon grunnet høy alder og påviste forhold.
- Kostnadsestimatet er basert på utbedring i de områder som grenser mot dagens innredede kjellerstue, full utbedring vil være høyere. Det henvises imidlertid til vurdering under Rom under terreng om andre løsninger/annen bruk av kjeller.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Drenering og fuktsikring har funksjonssvikt med fuktinntrengning og fuktskader. Omfattende utbedring eller utskifting må påregnes i løpet av relativt kort tid for å redusere risikoen for ytterligere skader på konstruksjoner og innvendige rom; nærmere undersøkelser anbefales for å avklare omfang og metode.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 300 000

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

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:
Det er to enkle tretrapper ned fra treterrasse til terrasse, den ene trappen har treverk på ene siden, den andre har ikke rekkverk.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk på ene tretrappen og på ene siden på den andre, hvor høydeforskjellen overstiger forskriftskravet. Rekkverk må monteres for å ivareta personsikkerheten.

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Det er en pusset og malt forstøtningsmur mot nord ved gårdsplassen. Konstruksjonen er ukjent, og muren var i stor grad snødekt, slik at den ikke kunne vurderes nærmere.
Det er videre en natursteinsmur ved biloppstillingsplassen.

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk eller annen forsvarlig sikring ved forstøtningsmur er ikke utført i henhold til gjeldende krav på befaringstidspunktet. Tiltak bør iverksettes for å sikre nivåforskjellen.



TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i en slak skråning. Det er påvist områder hvor vann kan renne inn mot muren.

Vurdering/Avvik:
- Eiendommen ligger i en slak skråning, og det er påvist områder hvor vann kan renne inn mot muren. Det kan være behov for tiltak for å hindre vannansamlinger.
- Forholdet må ses i sammenheng med vurderinger under drenering og Rom under terreng.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Terrenget bør justeres eller avskjermes slik at overflatevann ledes bort fra muren, da vannansamlinger kan medføre økt fuktbelastning.

A.3.22.6 - Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank

Beskrivelse:
Septiktanken ble sanert og utkoblet i 2023. Det er opplyst at den gamle tanken ble fylt igjen i 2023.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

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

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:
Bygningen/tomta ligger i et flomutsatt område, i henhold til NVEs kartverk, kommuneplanens arealdel.
Dette kan ved store nedbørsmengder medføre ekstra fuktbelastning på eiendommen/bygninger, videre vil det kunne få konsekvenser ved søknadspliktige tiltak på eiendommen.

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

3.3.1 LØE

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

BEHOV FOR KONTROLL

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

3.3.2 ENEBOLIG

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *1982*	**Ja**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Nei**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

Det er løs ledning og manglende deksel på el punkt på loft.

SAMSVARSERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?	**Ja**
Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?	**Nei**

BEHOV FOR KONTROLL

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

Innmat i sikringsskapet ble byttet ut med automatsikringer i 2015. Arbeidet ble utført av Caverion AS. Ny måler ble installert i 2017. Elbillader ble installert av Acel AS i 2024. Tidligeree eier har opplyst om at det har vært gjennomført el-

tilsynskontroller, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
På grunn av at anlegget i stor grad er fra ulike tidsepoker, at samsvarserklæringer mangler, og at det ikke foreligger dokumentasjon på el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av en el-fagmann.

Utifra at anlegget i stor grad er fra forskjellige tidsepoker, mangler samsvarserklæringer og det foreligger ikke dokumentasjon el-tilsyn rapport de siste 5 årene, så anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

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

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

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

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

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

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

Det er lagt til grunn tegninger fra 23.3.1981.
På loftet er noen kott mot vest fjernet, og bod på loft tatt inn i hall.
Hovedetasjen samsvarer med tegningene fra 1981, bortsett fra at terrassen er utvidet og det er bygget en åpen hagestue.
I kjelleren er arealet i tegningene angitt i sin helhet til bodformål og hobbyrom, samt dusj der dagens vaskerom er. Endring fra bad/dusjrom til vaskerom er ikke søknadspliktig.
Bruksendring fra bodareal til hoveddel er søknadspliktig. Det er ikke søkt om noen av bruksendringene her.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	12.10.2026
Estimert markedsverdi	**3 550 000**

Enebolig opprinnelig fra 1920-tallet, som tidlig på 1980-tallet ble betydelig tilbygd, påbygd og ombygd, samt en eldre løe på en større tomt beliggende i Gjerdsbrauta på Sjøholt/Ørskog i Ålesund kommune. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og landbrukseiendommer. Det er ca. 3 km til skoler, barnehage og butikk i Sjøholt sentrum. Eiendommen ligger ca. 43 km øst for Ålesund sentrum.
Boligen gjennomgikk betydelige tilbyggings-, påbyggings- og ombyggingsarbeider rundt 1982. Den ble videre delvis oppgradert i 2006/2007, samt overflateoppusset i ettertid. Eiendommen ligger frittliggende til med gode sol- og utsiktsforhold.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet med omsetninger av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er fastsatt på bakgrunn av disse vurderingene.
Basert på den visuelle befaringen, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring antas eiendommen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens markedssituasjon.

4.2 Teknisk verdi

Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 544 120
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 300 000
Teknisk verdi Enebolig *(avrundet fra 4 244 120)*	**4 250 000**
Løe	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	2 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 1 750 000
Teknisk verdi Løe	**350 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	8 644 120
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 4 050 000
Teknisk verdi alle bygg	**4 600 000**
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	5 700 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Blåbergvegen 11, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1984 *Soverom:* 3	11/29/2024	3 700 000	3 500 000	16 908 *Areal:* 207 m²
Ottavegen 40, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1949 *Soverom:* 5	06/11/2026	2 200 000	2 370 000	12 408 *Areal:* 191 m²
Breinakkvegen 17, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1947 *Soverom:* 4	05/27/2026	2 750 000	2 750 000	20 992 *Areal:* 131 m²
Gjerdsbrauta 9, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1981 *Soverom:* 4	07/02/2020	2 850 000	2 850 000	15 489 *Areal:* 184 m²
Reitevegen 6, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1978 *Soverom:* 2	02/26/2025	2 990 000	3 100 000	20 000 *Areal:* 155 m²
Breinakkvegen 3, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1974 *Soverom:* 3	06/20/2025	3 300 000	3 300 000	18 750 *Areal:* 176 m²
Gjerdsbrauta 15, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1925 *Soverom:* 3	04/16/2025	3 500 000	3 350 000	16 262 *Areal:* 206 m²
Berte C. -vegen 6, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1917 *Soverom:* 4	10/16/2024	2 500 000	2 500 000	17 361 *Areal:* 144 m²
Solnørdalsvegen 103, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1975 *Soverom:* 2	03/26/2025	3 550 000	3 700 000	19 892 *Areal:* 186 m²
Eggevegen 25, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 1978 *Soverom:* 3	06/06/2025	3 300 000	3 225 000	17 917 *Areal:* 180 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	17 412 kr

5 Bilder











6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Kommuneplan			Nei
Tegninger	23.03.1981	Tegninger ifm utvidelse/tilbygg/påbygg.	Nei
Ferdigattest	12.05.1982	Gjelder tilbygg	Nei
Egenerklæring	05.10.2026		Nei

7 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

Denne tilstandsrapporten som er laget i tråd med Avhendingslova sin forskrift «Tryggere bolighandel» er en NIVÅ 1 rapport som i utgangspunktet kun er basert på visuelle observasjoner med tillegg av stikktakninger, fuktmålinger/fuktsøk i overflatematerialer. I tillegg gjøres det inngrep (hulltaking) i enkelte konstruksjon slik som i trevegger i rom under terreng og i vegger bak våtsone e.l. på våtrom (fra tilstøtende rom).
Det poengteres at de aller fleste undersøkelser er basert på stikkprøver på deler av konstruksjonene, og ikke en 100 % undersøkelse av alle synlige deler av en konstruksjon. De henvises her til anbefalte stikkprøvenivå i NS 3600.2025 på enkelte konstruksjoner.
Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået:
«Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. [...] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.»

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

Forskriften «Tryggere bolighandel» til avhendingsloven danner rammene for denne rapporten. Alle konstruksjoner som er endel av denne forskriften skal undersøkes av bygningssakkyndig/takstingeniør så lenge konstruksjonen er endel av boligen som undersøkes eller at det tydelig fremgår hvorfor eventuelt en konstruksjon som er omtalt i forskriften IKKE er undersøkt.
Det kan være konstruksjoner som IKKE fremgår av undersøkelsesnivået i nevnte forskrift likevel er tatt med utifra bygningssakkyndige/ takstingeniørens vurderinger, da vil dette fremgå i rapporten. Forskriftens §2-23 henviser til NS 3600.2025 når det gjelder setting av tilstandsgrader.

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

Rapporten bygger på en befaring av de delene av boligen som var tilgjengelige på befaringstidspunktet, og i tråd med kravene i forskriften til avhendingsloven. Vurderingene er basert på det den bygningssakkyndige faktisk kunne undersøke og vurdere på befaringstidspunktet , og er ikke en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Undersøkelsene er primært utført etter undersøkelsesnivå i forskriften Tryggere bolighandel.
I praksis innebærer dette:
Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater, uten inngrep som riving eller demontering. Bygningsdeler som er skjult, tildekket (for eksempel av snø), eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt. Det gjennomføres ikke funksjonstesting av tekniske installasjoner eller bygningsdeler, som elektrisk anlegg, ventilasjon, isolasjon eller piper. Løsøre, inventar, hvitevarer og integrert utstyr vurderes ikke. Vurdering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft, stige eller bakkenivå, eller fra taket der det er sikkerhetsmesig forsvarlig utifra bygningssakkyndiges vurdering. De fleste konstruksjoner blir undersøkt utifra et «stikkprøve-prinsipp» enkelte steder, for eksempel ved bruk av spiss redskap i enkelte deler av konstruksjonen, funksjonstesting av enkelte vinduer etc, men dette gjelder kun utvalgte punkter og gir ikke full oversikt over hele konstruksjonen eller alle bygningsdeler.

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

NS 3600.2025 angir «normal slitasjegrad» til Tilstandsgrad 1 (TG1). «NS 3600.2025 legger til grunn at «normal slitasje» er slitasje som IKKE påvirker bygningsdelens funksjon»
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for konstruksjonens funksjon, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.
Endel konstruksjoner blir vurdert opp i mot dagens krav og regelverk, dette gjelder blant annet helse-miljø-sikkerhets forhold(HMS) – disse forholdene settes det ikke tilstandsgrader på. Videre har endel konstruksjoner på våtrom og enkelte andre spesialrom krav opp mot dagens krav, f.eks. fall/ høydeforskjeller, tettesjikt, dokumentasjon, ventilasjon etc.

ELEKTRISKE ANLEGG

Formålet med vurderingen av det elektriske anlegget er å avklare om det foreligger dokumentasjon på nyere el-tilsyn, samt å vurdere om det er *behov for nærmere gjennomgang av anlegget utført av elektrofaglig person.*
Undersøkelsen er begrenset til visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon, og innebærer ikke en faglig kontroll eller teknisk tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Den bygningssakkyndige har ikke elektrofaglig kompetanse til å foreta en slik

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

AREAL

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

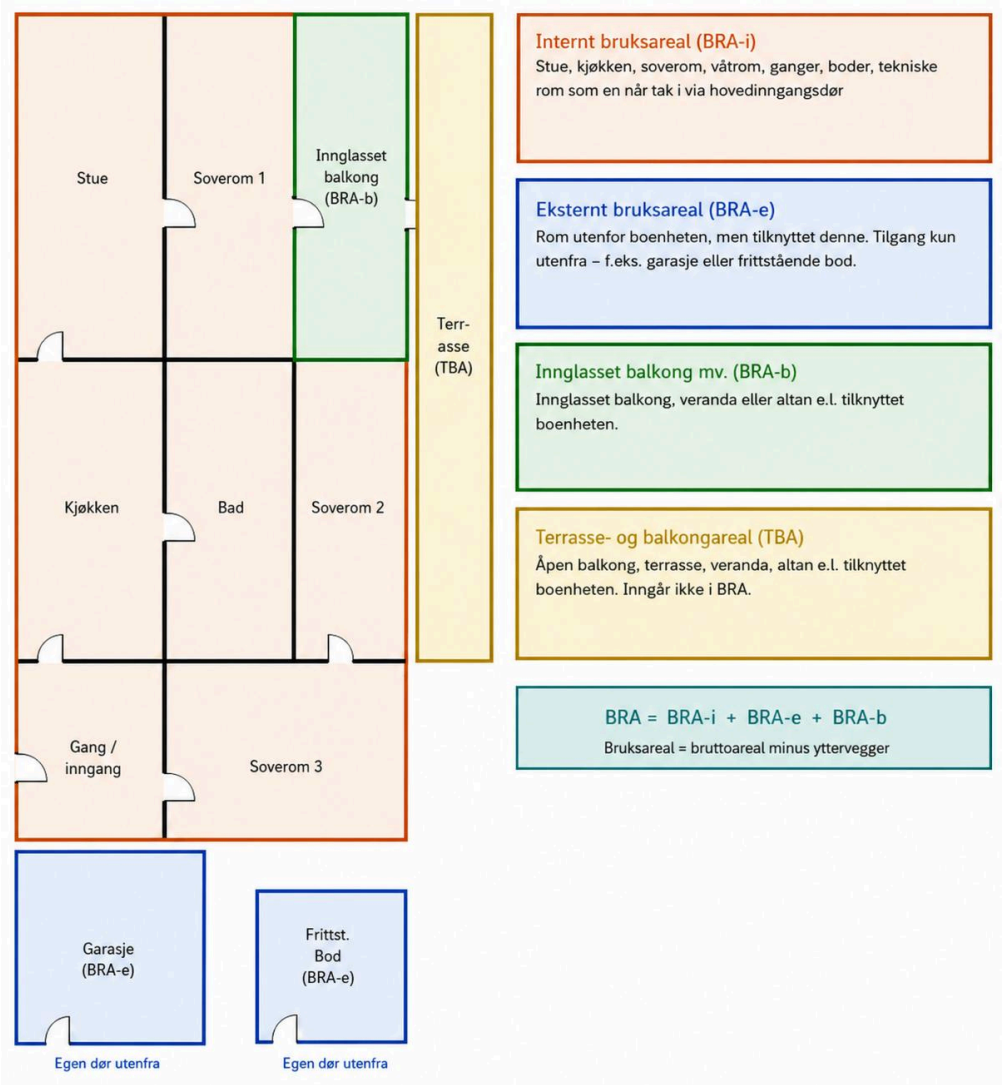
DEFINISJONER

NS 3600.2025 bruker endel begrep som ofte benyttes av takstingeniør/bygningssakyndig i rapporten, noen gjengis her:
referansenivå - forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for *bygningsdelen*
avvik - tilstand som er dårligere enn det *referansenivået* som er lagt til grunn
symptom - observerbart forhold som gir indikasjon påhvilken tilstand en bygningsdel befinner seg
faglig god utførelse - faglige løsninger utført i henhold til lov, forskrift, funksjonskrav, preaksepterte ytelser, analyse, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse
bolig - bygning eller boenhet som blir benyttet til fast opphold på helårsbasis eller som fritidsbolig
fellesdel - del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold
småhus - *bolig* som er frittliggende og sammenbygd med inntil 3 etasjer
bygningsdel - del av bygning eller annet byggverk
vanninstallasjon- innvendige rørledninger for forbruksvann og utstyr som er fast tilknyttet ledningsnettet, og som inngår som en nødvendig del av boligens drift
erfaringsbasert funksjonstid- indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen
usikker fremtidig funksjon – tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonsvikt
fuktskade – uakseptabel følge knyttet til fukt
forhøyet fuktnivå – fuktnivå som indikerer mulig uønsket fukt
kritisk fuktnivå - forhåndsdefinertfuktnivåsom kan gi en fuktskade dersom det overskrides
råte - nedbryting av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet,og ofte forandringer i struktur og farge
muggsopp - sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbryting av disse
skadedyr - dyr som kan skade bygningen som gnagere og treødeleggende insekter
fuktkrevende insekter - insekter som ikke skader bygningen, men som kan oppleves som problematisk/skjemmende
sprekk - brudd i overflaten med en spaltebredde større enn 1 mm
riss - brudd i med spaltebredde mindre enn eller lik 1 mm
bom flis – flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger
normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



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

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

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

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.
Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

Norsk takst

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	13.10.2026	
2	13.10.2026	
3	13.10.2026	
4	13.10.2026	
5	14.10.2026	
6	20.10.2026	