Tilstandsrapport

TAKST 24

Enebolig

Trysethaugen 3 , 6013 ÅLESUND

ÅLESUND kommune

gnr. 5, bnr. 88

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 14.07.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22506-1190 **Referansenummer:** XC4261

Foretak: TAKST 24 AS **Takstingeniør:** Espen Madsen

TAKST 24

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

TAKST 24 AS

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



Rapportansvarlig

Espen Madsen

espen@takst24.no

920 30 739

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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 for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG Gå til side

Objektet er en enebolig på 1 etasje, oppført i 1982-1984.

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

Grunn og fundamenter:
Fundamenter av ukjent utførelse.
Grunnmur/kjellervegger av leca.
Drenering fra byggeår.
Støpt plate i krypkjeller.
Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over krypkjeller med varierende høyde.

Yttervegger:
Ytterveggene er oppført i bindingsverk.
Fasadene er kledd med stående og liggende bordkledning fra byggeåret.
Det er opplyst at kledningen ble utvendig malt i 2025.

Vinduer og dører:
Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra 1982.
Ytterdør med vindusfelt.
Tette boddører.
Balkongskyvedør i samme serie som vinduene fra 1982.

Takkonstruksjon og taktekking:
Takkonstruksjonen er utført som saltak med takstoler i tre og undertak av rupanel.
Taket er tekket med asfaltshingel fra 2013.
Renner, nedløp og beslag av metall.
Takvann føres ned i dreneringsystem.
Det er kaldt loft med isolasjon i etasjeskillet og delvis gulvlagt gangareal.
Adkomst til loftet er via luke på ett av soverommene.
Loftet ventileres gjennom ventiler i gavlveggene.

Terrasser:
Terrasse på til sammen ca. 52 m², oppført i trekonstruksjon med terrassebord, fra 2016. Terrassen ligger på terrengnivå og er delvis avgrenset med rekkverk. Deler av terrassen er overbygget med en lett takkonstruksjon fra 2018.

INNVENDIG Gå til side

GULV
- På innvendige gulv er det laminat og malte tregulv. Badet er flislagt.

VEGGER
- Vegger med tapet/malte og panelplater på veggene. På badet er veggene baderomsplater.

HIMLINGER
- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og malt panel.

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

PIPE
Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.
Det er montert en peisovn fra 2008 i stue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er plassert på gangen.

VÅTROM Gå til side

Det er opplyst at badet ble renovert i 2008.

Badet har flislagte gulv og vegger med hvite himlingsplater i tak.
Innredning med 4 skuffer i hvite slette fronter. Hvit dobbel helstøpt servant.
Speilskap og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen fra 2013 har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene veggen.
Høyskap på motsatt vegg.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, kjøleskap og frysere.
Oppvaskmaskin fra 2017.
Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran i krypkjeller.
Vannutkaster på ytterveggen mot vest.

Boligen har avløpsrør av plast.

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

2 stk varmtvannsberedere på 120 liter fra 2012 plassert i krypkjeller.

Sikringsskapet er innfelt i vegg og utstyrt med automatsikringer, hovedbryter, overspenningsvern og AMS-måler. Anlegget er merket som 230 V IT, og kursfortegnelse er plassert på innsiden av

Beskrivelse av eiendommen

skapdøren. Det er også etablert ladepunkt for elbil utvendig.

Boligen er utstyrt med brannslokkingsapparat og det er montert røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	118 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	118 m²
Totalpris	4 500 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

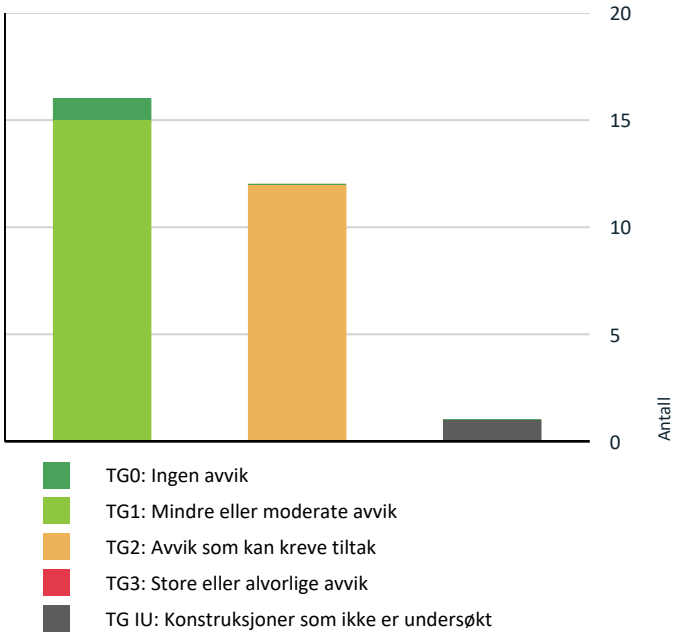
Enebolig

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

Boligen har ferdig attest datert 10.04.1984.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	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 er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1984

Kommentar
Byggeår hentet fra ferdigattest

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

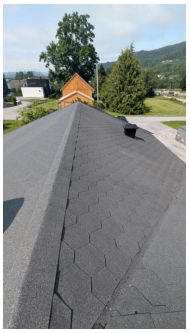
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

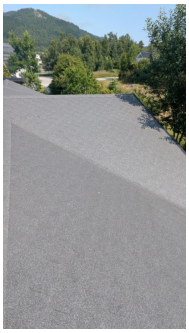
Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltshingel fra 2013.

Tekkingen er visuelt kontrollert fra takflaten og fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Det ble ikke registrert synlige skader, løse partier eller andre vesentlige avvik på befaringsdagen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag av metall.

Normal slitasje mtp alder med noen malingsflekker, bulker og skader, hovedsakelig estetiske avvik.

Takvann føres ned i dreneringsystem.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

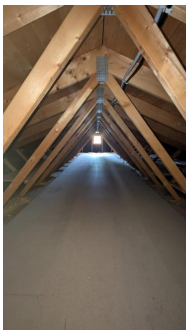
Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som saltak med takstoler i tre og undertak av rupanel. Det er kaldt loft med isolasjon i etasjeskillet og delvis gulvlagt gangareal. Adkomst til loftet er via luke på ett av soverommene. Loftet ventileres gjennom ventiler i gavlveggene. Tilgjengelige deler av konstruksjonen ble visuelt kontrollert, og det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje, kondens eller andre fuktrelaterte skader. Utførte fuktmålinger viste ingen unormale verdier.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk.
Fasadene er kledd med stående og liggende bordkledning fra byggeåret.
Det er opplyst at kledningen ble utvendig malt i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak

• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med 3-lags glass fra 1982.

Normal slitasje mtp alder.
Vindu og dører er funksjonstestet ved stikkprøver.
Ingen problemer angående åpne/lukkemekanisme.

Det bemerkes at vinduene er 44 år gamle. Med økende alder vil tettheten normalt reduseres, pakninger blir sprøere og funksjonen svekkes. Vinduene har også lavere isolasjonsverdi og energieffektivitet enn dagens standard.

Ut i fra alder så er det risiko for punktering av glass, men ikke påvist synlige tegn på dette ved befaring. Pga temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage.

Årstall: 1982 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

Tilstandsrapport



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har:

Ytterdør med vindusfelt (TG1).
Tette boddører (TG2) .
Balkongskyvedør i samme serie som vinduene fra 1982 (TG2).

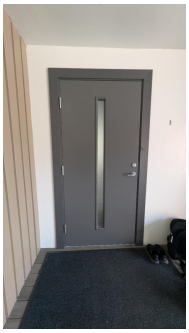
Vurdering av avvik:

• Den hvite boddøren har mindre fuktmerker nederst på dørbladet. Boddøren på baksiden er trolig fra byggeåret og har høy alder. Skyvedøren til terrassen har også høy alder og har derfor økt risiko for redusert tetthet og funksjon.

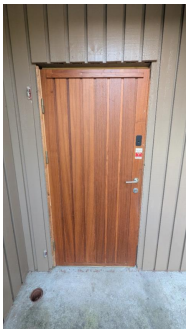
Konsekvens/tiltak

• Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak på boddørene, men disse bør vedlikeholdes etter behov. Skyvedøren anbefales planlagt skiftet ut.









TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse på til sammen ca. 52 m², oppført i trekonstruksjon med terrassebord, fra 2016. Terrassen ligger på terrengnivå og er delvis avgrenset med rekkverk. Deler av terrassen er overbygget med en lett takkonstruksjon fra 2018.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

GULV
- På innvendige gulv er det laminat og malte tregulv. Badet er flislagt.

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

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

VEGGER
- Vegger med tapet/malte og panelplater på veggene. På badet er veggene baderomsplater.

HIMLINGER
- I takene er det en blanding av hvite himlingsplater og malt panel.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er oppført som trebjelkelag over krypkjeller med varierende høyde.
Bærekonstruksjonen står på grunnmur av leca.

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

Det er observert følgende skjevheter/ujevnheter i etasjeskiller.
- Målt ca 17 mm avvik på hovedetasjen.

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

⚠ Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår med heltrukken pipehatt over tak.

Tilstandsrapport

Det er montert en peisovn fra 2008 i stue med en metallplate på gulvet.
Sotluke er plassert på gangen.

Pipen er ikke undersøkt av takstmann. Det foreligger ingen anmerkninger fra feier etter feiing 26.04.2022

TG 1 Krypkjeller

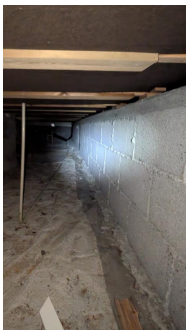
Beskrivelse

Krypkjelleren har grunnmurer av lettklinkerblokker og etasjeskille i trebjelkelag. Grunnen består av støpt dekke, og det er installert rørføringer og varmtvannsberedere i rommet. Adkomsten og den lave høyden begrenser kontrollmulighetene noe, men tilgjengelige deler ble inspisert.

Det ble registrert eldre fuktmerker på undersiden av platekledningen i området under kjøkken/vaskerom. Merkene antas å stamme fra en tidligere lekkasje. Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i treverket på befaringsdagen, og det ble ikke registrert tegn til pågående fuktinntrengning.

Krypkjeller regnes generelt som en risikokonstruksjon, da fuktforholdene kan variere betydelig gjennom året. Det kan være store forskjeller mellom sommer- og vinterforhold, særlig knyttet til luftfuktighet, hvor varm og fuktig uteluft om sommeren kan gi høye fuktverdier i kryperommet.

Utførte fuktmålinger gir kun et øyeblikksbilde av forholdene på befaringsdagen. Det er imidlertid ikke observert tegn til tidligere eller pågående fuktskader i krypkjelleren, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som trygg på inspeksjonstidspunktet.



Krypkjeller.



Fuktmåling (tørt treverk)



Gammel fuktskade (ikke målt fuktighet)

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Innredning med 4 skuffer i hvite slette fronter. Hvit dobbel helstøpt servant.
Speilskap og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Tilstandsrapport

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er opplyst at badet ble renovert i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett 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.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på veggene og himlingsplater i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprikende skjøter mellom baderomsplatene enkelte steder.
Skjøtene fremstår ikke tilstrekkelig tett, og det er risiko for at vann og fukt kan trenge inn bak platene og føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Badet fungerer med registrerte avvik, forutsatt at de åpne skjøtene ikke utsettes for direkte vannbelastning. Forholdet bør holdes under jevnlig oppsyn, og tiltak må utføres dersom det oppstår tegn til fuktinntrengning, misfarging, svelling eller andre skader.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent hvilken type membran som er benyttet på gulvet og i overgangen mellom gulv og vegg bak sokkelflisene. Membranens utførelse og tilslutning til sluk lot seg ikke verifisere ved befaringen.

Tilstandsrapport

Baderomsplater fra 2008 på vegger.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres veg å demontere fliser eller andre materialer. Denne type undersøkelser blir ikke foretatt ved en tilstandsrapport for boligsalg.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsningen eller utførelsen av overgangene mellom gulv, vegg og sluk. Vanntett sjikt er i hovedsak skjult, og gjenværende funksjon er derfor usikker. Baderomsplatene har også oppnådd en alder hvor skjøter og tilslutninger bør følges nøye.

Konsekvens/tiltak
• Badet kan fortsatt benyttes, men overflater, skjøter og overganger bør holdes under jevnlig oppsyn. Det må utføres tiltak dersom det oppstår tegn til lekkasje, fuktinntrengning, svelling eller andre skader. Ved en fremtidig renovering bør det etableres en dokumentert membranløsning med forskriftsmessige overganger til vegger og sluk.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med 4 skuffer i hvite slette fronter. Hvit dobbel helstøpt servant.
Speilskap og lys på veggen over servanten.
Dusjkabinett og gulvmontert toalett.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har kun naturlig avtrekk gjennom ventil i taket på badet.

Vurdering av avvik:
• Badet har kun en passiv luftventil og mangler mekanisk avtrekk. Ventilasjonen vurderes derfor som begrenset, med risiko for utilstrekkelig utskifting av fuktig luft.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere en elektrisk styrt avtrekksvifte som leder fuktig luft ut av rommet. Det må samtidig sikres tilstrekkelig tilluft, for eksempel gjennom spalte under døren.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport



Dersom fuktinnholdet er under 8 % vekt, vil det ikke vises på Protimeter (fuktmåler).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen fra 2013 har mørke slette fronter og laminat benkeplate.
Overskap på den ene veggen.
Høyskap på motsatt vegg.
Nedfelt 1½ oppvaskkum med avrenningsbrett og nedfelt platetopp.
Integrert stekeovn, kjøleskap og frysere.
Oppvaskmaskin fra 2017.

Årstall: 2013 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin eller oppvaskkum innebærer økt risiko for uoppdagede vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på kjøkkeninnredning, gulv og underliggende konstruksjon.

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.





ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkken har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendig røropplegg som kobberrør med og uten plastkappe.
Innvendig stoppekran i krypkjeller.
Vannutkaster på ytterveggen mot vest.

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

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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



Stoppekran i krypkjeller.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufting via vinduer/dører og friskluftsventiler i vinduene.
Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken.

Ventilasjonssystemet i denne boligen er basert på naturlig ventilasjon og det ikke er tegn til fuktskader, dårlig luftkvalitet eller andre forhold som påvirker boligens tilstand og det vurderes som tilstrekkelig.

Behov for ventilasjon vil variere ut fra bruk av bolig og det må påregnes at det kan være behov for ytterligere ventilering.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

2 stk varmtvannsberedere på 120 liter fra 2012 plassert i krypkjeller.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

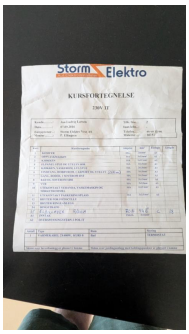
Sikringsskapet er innfelt i vegg og utstyrt med automatsikringer, hovedbryter, overspenningsvern og AMS-måler. Anlegget er merket som 230 V IT, og kursfortegnelse er plassert på innsiden av skapdøren. Det er også etablert ladepunkt for elbil utvendig.

Sikringsskapet er trolig renovert i 2016, da dette er dato på kursfortegnelsen.

Ifølge egenerklæringen er arbeid på det elektriske anlegget utført av faglærte elektrikere. Det foreligger imidlertid ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon på arbeidene. Eier opplyser også at ladeanlegget er montert av faglært elektriker.

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





Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har drenering fra 1980-tallet. Utførelse, oppbygning og omfang er ukjent da dokumentasjon ikke foreligger. Dreneringen er ikke synlig for inspeksjon, og vurderingen er basert på alder og tilgjengelige observasjoner ved befaring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er oppført i Leca-blokker, med antatt fundamentering av betong under grunnmuren.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med grus, og det ble ikke registrert terrengfall inn mot grunnmuren. Under terrassen var terrengforholdene ikke tilgjengelige for kontroll. Innvendig gulvnivå ligger over utvendig terreng, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i krypkjelleren. På bakgrunn av dette vurderes det ikke å være behov for terrengjusteringer.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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 er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i	Markedsverdi
118 m²/111 m²	Kr 4 500 000
Enebolig: Gang, Bad, Kjøkken, Stue, 4 Soverom, Bod	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.
Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.	*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi	Markedsverdi	4 500 000
Kr 4 500 000		
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.	**Konklusjon markedsverdi**	**4 500 000**

Markedsvurdering

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 530 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 300 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 300 000**

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.	1 200 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 500 000**

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

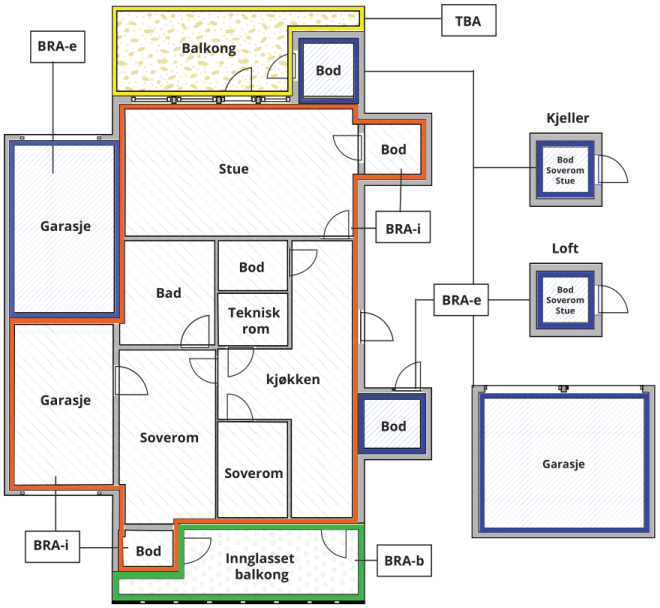
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	111	7		118	52
SUM	**111**	**7**			**52**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Utebod	

Kommentar

Boligen har en carport i forbindelse med inngangspartiet på ca 21m².
Dette er ikke tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Boligen har ferdig attest datert 10.04.1984.

Nyere håndverkstjenester

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

TAKST 24 AS
Hjelldalen 32B
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.7.2026	Espen Madsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	5	88		0	798.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Trysethaugen 3

Hjemmelshaver
Otterlei Margit Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig over ett plan, beliggende i Trysethaugen 3 på Emblem i et etablert boligområde. Det er relativt kort gangavstand til barneskole og barnehage. Avstanden til Ålesund sentrum er ca. 20 km, mens Moa ligger ca. 8 km unna. Dagligvarebutikk ligger ca. 2 km fra eiendommen, og det er få minutters gange til nærmeste busstopp.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel og gårdsplass, plenarealer, beplantning, busker og flere trær.
Det er etablert bed og mindre støttemurer i naturstein.

Tinglyste/andre forhold

Boligens carport er bygget sammen med naboens garasje. Det er ikke fremlagt situasjonsplan eller annen dokumentasjon som viser bygningenes plassering i forhold til tomtegrensen. På kommunens kartoversikt er bygningene vist sammenbygd, og tilgjengelig kartgrunnlag gir inntrykk av at tomtegrensen går inn på arealet som benyttes som naboens innkjørsel.

Det er ikke foretatt vurdering om naboens garasje er lovlig oppført, eller om de sammenbygde konstruksjonene tilfredsstiller gjeldende krav til brannsikring og brannskille. Rapporten tar derfor forbehold om tomtegrense, offentlig godkjenning og brannteknisk utførelse. Forholdene bør avklares nærmere med kommunen, og ved behov gjennom kontroll av godkjente byggesaksdokumenter på naboeiendommen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	78468120			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.08.2026	Oversendt fra megler og gjennomgått.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	
2	04.08.2026	
3	04.08.2026	
4	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

orskriften fastsetter 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 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.»*