Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Åsegardsvegen 5 , 6018 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 50, bnr. 61

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 331 m² BRA-i: 296 m²



Befaringsdato: 04.09.2026 **Rapportdato:** 21.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20300-1493 **Referansenummer:** SH3042

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Andreas Ottestad Gaupseth

Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \ INGENIØR \ KONSULENT

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

Norsk takst

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

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

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

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Ole Andreas Ottestad Gaupseth
Uavhengig Takstingeniør
ole@artikon.no
415 93 133

Medansvarlig

Steffen Terkelsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@artikon.no
400 55 908

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Følgende er en kort beskrivelse av eiendommen og salgsobjektet. Vi oppfordrer til å lese hele rapporten.

Objektet er en større enebolig som går over 3 etasjer, med kjeller, hovedetasje og loft. Bygget er oppført i 1923 og bygget til mot øst i 1983. Det er også en garasje og en frittstående bod på eiendommen. Det er skiftet noen vinduer og dører i senere tid. Siden 2019 er det foretatt noe oppussing og rehabilitering. Det er opplyst om at deler av taket er skiftet, bunnledningen er skiftet, bad og vaskerom i kjeller er rehabilitert med rør i rør-system og det er pusset opp enkelte rom på loftet. De fleste rom og overflater er av eldre dato og det må påregnes en oppgradering. Det er observert fukt i rom under terreng og i tilfarergulv, hvor dette er. Enkelte rom og overflater er av eldre dato og det er observert tegn som tilsier at det er behov for utbedringer og vedlikehold ute og inne. For mer beskrivelse og øvrige avvik, vises det til rapportens enkelte punkter.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med skiferstein og delvis med membranfolie/takpapp. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Eier opplyser at nordsiden ble oppgradert i 2021, og at det da ble etablert ekstra lufting på de delene av taket som har membranfolie/takpapp. Sørsiden ble oppgradert i 2024. Takkonstruksjonen er plassbygd med kaldt loft. Takkonstruksjonen er tilgjengelig for besiktigelse, og det er gulv over hele kaldtloftet. Takrenner, nedløp og beslag er av stål og er skiftet i senere tid.

Veggene er oppført i trekonstruksjon med liggende kledning. Boligen har vinduer fra byggeåret, 1980-tallet, 2022 og 2023. De fleste vinduene fra 1980-tallet og 2022 sitter i hovedetasjen og på loftet. Disse er av malt tre med tolags glass. Vinduene fra byggeåret har koblede rammer. Det er også takvinduer fra 2021 og 2024. Ytterdøren er av teak. Terrassedøren i hovedetasjen ble skiftet i 2022. Det er i tillegg en nyere ytterdør fra kjelleren. På loftet er det en eldre terrassedør med utgang til balkong.

Boligen har en veranda i plan med hovedetasjen og en balkong i plan med loftsetasjen. Verandaen har støpt dekke med sveiset membranpapp og terrassebord som øverste sjikt. Rekkverket er av tre. Rekvirent opplyser at tettesjikt, terrassebord og rekkverk ble oppgradert i 2022. Balkongen fra loftsetasjen er bygget i tre og tekket med blekk. Rekkverket er av tre.

INNVENDIG Gå til side

Deler av overflatene er pusset opp i senere tid. Dette gjelder enkelte rom på loftet og i kjelleren. Øvrige deler av hovedetasjen og loftet antas å være pusset opp på 1980-tallet. I kjelleren er det overflater av eldre dato. Gulvene har parkett, laminat, belegg, fliser og teppe. Veggene har malte overflater, tapet og panel. Himlingene har himlingsplater, panel og malte flater. Innvendige dører er av typen fyllingsdører og glatte dører, i tillegg til en dør med glassfelt. Dørene er av ulik alder, og de nyeste er dørene til badet og vaskerommet i kjelleren.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Mellom etasjene er det tretrapper med tette opptrinn. Det er støpt plate mot grunnen, delvis med tilfarergulv. Veggene mot terreng er av betong. Enkelte rom har påforing, mens enkelte vegger har synlig betong.

Det er to piper i boligen. Pipen mot øst er oppført i lettklinkerblokker og er ikke i bruk. Pipen mot vest er oppført i mur -/teglstein, og her er det tilkoblet et ildsted på loftet og en peis i kjellerstuen. Begge pipene har sotluke i kjelleren. Pipen mot vest har i tillegg feieluke på kaldtloftet.

VÅTROM Gå til side

Badet på loftet er av eldre dato og er gitt TG3 på grunn av alder. Det er observert utett tapet i våtsonen. Våtrommet har belegg på gulvet, tapet på veggene og tapet i himlingen.

Vaskerommet i hovedetasjen er fra da tilbygget ble oppført, og er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Det etablerte tettesjiktet vil trolig ikke kunne håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også avhenge av bruken. Tettesjiktet i våtsonen er utett. Vaskerommet har fliser på gulvet, tapet på veggene og tapet i himlingen.

Badet i hovedetasjen er fra da tilbygget ble oppført, og er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Det etablerte tettesjiktet vil trolig ikke kunne håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også avhenge av bruken. Det er flislagt oppkant inn mot sluket. Det er store sprekker i fugene i dusjsonen.

Badet i kjelleren ble rehabilitert i 2021. Veggene er malt, og himlingen har panel. Gulvet har belegg med varmekabler. Rommet er innredet med dusjvegger, baderomsinnredning og vegghengt toalett.

Vaskerommet i kjelleren ble rehabilitert i 2021. Veggene har malt tapet og malt betong. Takbjelkene er synlige i himlingen. Gulvet har belegg. Rommet er innredet med utslagsvask/stålkum, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og hylleinnredning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet i kjelleren er av eldre dato og har underskap, benkeplate av laminat og vask. I tillegg er det en frittstående vask som ikke er en del av innredningen.

Kjøkkeninnredningen i hovedetasjen er av ukjent alder, men antas å være skiftet på 1980-tallet. En eldre del av innredningen, der vasken er plassert, er beholdt. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, belysning under overskapene, vask, komfyr og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det rørtekniske anlegget består av «rør i rør»-system fra 2022, i tillegg til noe opplegg av kobber. Vannfordelerskapet er besiktiget og er plassert på vaskerommet i kjelleren. Stoppekranen ble skiftet i 2022. Det er opplyst at avløpsrør og bunnledning er skiftet i senere tid. Varmtvannsberederen er av nyere dato, har et volum på ca. 200 liter og er plassert på vaskerommet i kjelleren.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Sikringsskapet har skrusikringer og er plassert i et kott på loftet.

Boligen har røykvarslere i hovedetasjen og på loftet.
Brannslukningsapparat er plassert på loftet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ikke avklart hvordan grunnforholdene og fundamentet er bygget opp, men grunnen består trolig av leirholdige masser, komprimert med pukk og fyllmasse. Grunnmuren er av betong. Fundamenttypen er ikke kjent. Det er synlige tiltak som tyder på at boligen er drenert, og det er observert oppstikk for tilkobling av taknedløp samt knotteplast.

Det er forstøtningsmurer av betong.

Tomten er tilnærmet flat.

Det er ikke kjent hvilken type vann- og avløpsrør som ligger utenfor boligen. Ut fra alder og observasjoner av støpejernsrør er det grunn til å anta at avløpsrørene er av støpejern. Ut fra alder er vannrørene trolig av kobber eller jern. Rekvirent opplyser at hovedstoppekranen utenfor bygget ble skiftet i 2018.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	331 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	296 m²
Totalpris	5 300 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 650 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Det er mottatt tegninger fra tilbygg mot nord, datert 19.02.1970, tilbygg mot øst, datert 26.05.1981. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
Det foreligger ikke rominndeling av kjellerplan på originaldelen. Enkelt av rominndeling stemmer ikke med dagens bruk.
Utvendig en det registrert flere fasade endringer, blant annet etablering av veranda mot øst, fjerning av veranda mot sørvest, takopplettet mot nord samsvarer ikke med tegningene.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreliggger ferdigattest datert 26.05.1981 til tilbygget.
- Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår.

- Det foreligger ikke ferdigattest. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at boligen er ulovlig å bo i.

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Bod

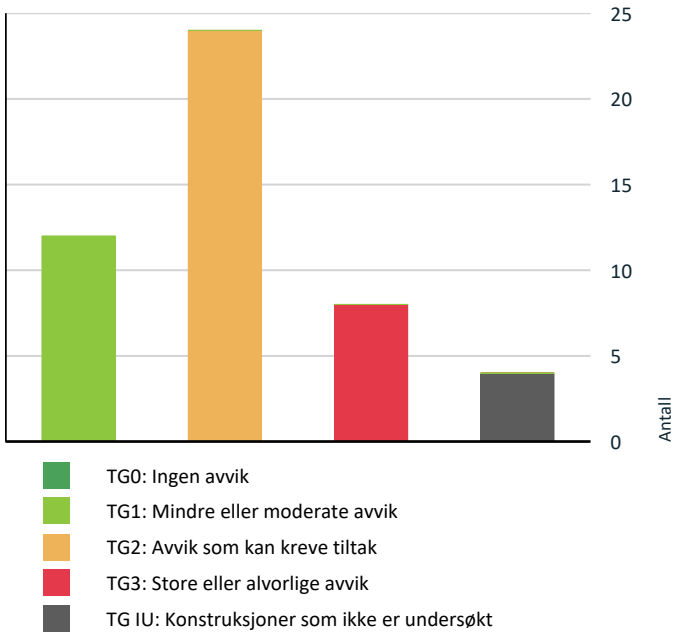
• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

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

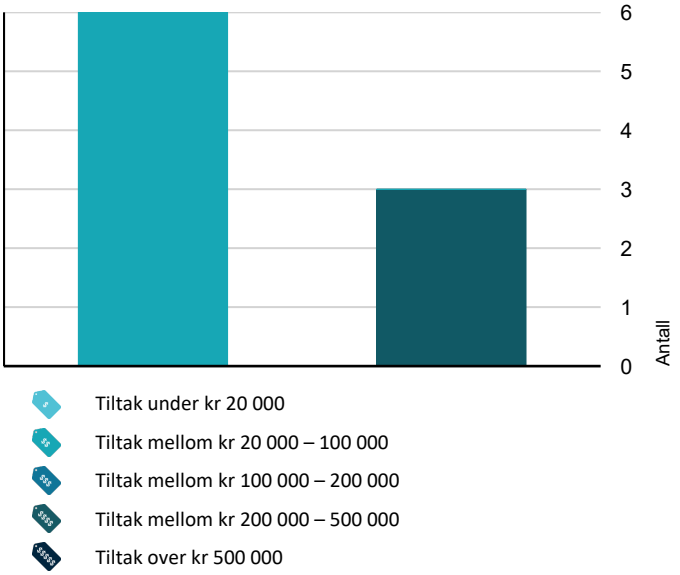
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg".

Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent.

Objektet er et dødsbo, og det er begrenset med informasjon om boligen.
I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt.
For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Utvendige trapper
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger og himling
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Innvendige dører
- Dokumentasjon for våtrom
- Terrengforhold
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys — Gå til side
- Utvendig > Ytterdører — Gå til side
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger — Gå til side
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner — Gå til side
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) — Gå til side
- Våtrom > Loft > Bad > Generell — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell — Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft — Gå til side
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon — Gå til side
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner — Gå til side
- Innvendig > Overflater - gulv — Gå til side
- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen — Gå til side
- Innvendig > Innvendige trapper — Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører — Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering — Gå til side
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter — Gå til side
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering — Gå til side
- Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Grovkjøkken > Overflater og innredning — Gå til side
- Kjøkken > Kjeller > Grovkjøkken > Avtrekk — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv — Gå til side
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Gå til side
- Rekkverket på balkong på loftet er for lavt i forhold til dagens krav.
  Rekkverket er målt til 80cm, mens dagens krav er minimum 100cm.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Ildfast plate mangler på gulvet foran enkelte ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det elektriske anlegget er av eldre dato og bør vurderes oppgradert for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet over tid.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1923

Kommentar
Byggeår er noe ukjent

Anvendelse
Bolig

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er en del slitasje, og boligen står fremfor en oppgradering. Enkelte rom og bygningsdeler er skiftet/ fornyet, men det må påregnes en del arbeid.

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Det er tilbygg mot øst.
2019	Modernisering	Skiftet deler av taket
2021	Modernisering	I perioden 2021-2022 er det foretatt rehabilitering av vaskerom og bad i kjeller.
2022	Modernisering	I 2022-2023 er det pusset opp rom på loftet.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med pappshingel og skifertakstein.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag og vindskier i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket har saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.
Deler av takkonstruksjonen er ikke mulig å besikte da skråhimlingen er platekledd. Det kan være skader som ikke er mulig å besiktige uten fysiske inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Takkonstruksjonen er stedvis ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
- Loftsluken er utett.

Konsekvens/tiltak

- Det ble ikke målt noe fukt på befaring og skjoldene tyder på å være fra gammel lekkasje.
- Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.
- Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
- Innhent dokumentasjon om mulig.
- Loftsluken bør tettes for å hindre varmetap og redusere risikoen for fuktskader på loftet, samt for å unngå at støv og kald luft trenger inn i boligen.



Fuktskjolder på taktro.



Uisloerte luftekanaler på kaldloftet.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverks- og tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Manglende lufting kan føre til opphopning av fukt, med risiko for råte- og fuktskader i kledning og underliggende konstruksjon.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer, trevinduer beslått med aluminium og takvinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Tilstandsrapport

Boligen har vinduer fra ulike tidsperioder.

Vurdering av avvik:

• Vannbrettbeslaget er løst under ene vinduet i karnappelen.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

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

• På matboden er det observert en vindusutsparing som er kledd igjen, og det er lagt inn isolasjon i utsparingen med plast foran. Løsningen vurderes som ikke-fagmessig utført.

• Det er registrert at koblet glass-vinduene er i dårlig stand, og at listene som holder glasset i kjellervinduet er i ferd med å gi etter.

• Det er registrert råteskade på omramming til vindu.

Konsekvens/tiltak

• Vannbrettbeslaget bør festes eller utbedres under det aktuelle vinduet for å hindre at fukt og vann trenger inn i veggkonstruksjonen, noe som kan medføre råteskader og redusert levetid på bygningsdelen.

• Slitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

• 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.

• Det anbefales at vindusutsparingen i matboden utbedres.
Konsekvensen av ikke-fagmessig utførelse er økt risiko for kuldebroer, fuktskader og redusert isolasjonsevne, samt at skjulte feil kan oppstå over tid.

• Koblet glass-vinduene bør utbedres eller skiftes ut for å unngå ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Lister i kjellervinduet må sikres eller byttes for å forhindre at glasset løsner, noe som kan føre til inntrenging av vann og økt risiko for skader på omkringliggende bygningsdeler.

• Råteskadet omramming til vindu bør skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fukt- og råteskader i tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimatet settes for utskifting av kjellervindu og råteskade på omramming.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Løst vannbrettbeslag.



Værslitte vinduer og omramming.



Det er råteskade til omramming av vinduet.



Vindu i kjeller må utbedres.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er av teak.

Tilstandsrapport

Terrassedør i hovedetasjen ble skiftet i 2022.
Det er også en nyere ytterdør ut fra kjelleren.
På loftet er det en eldre terrassedør som fører ut til en balkong.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer for ytterdøren i kjelleren, med manglende tetting i underkant.
- Terrassedøren på loftet er vanskelig å åpne og lukke, er værslitt og det er kondens mellom glassene.

Konsekvens/tiltak
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettingsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det anbefales å justere, vedlikeholde eller skifte ut døren for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Terrassedøren på loftet.



Ytterdør til kjeller mangler tetting i underkant.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong på loftet og en veranda i hovedetasjen.
Balkongen ligger over et innredet boligrom, noe som anses som en risikokonstruksjon. Vær oppmerksom på dette.

Vurdering av avvik:
- Vanntett sjikt på balkongen er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Rekkverket på balkongen har eternittplater som kan inneholde asbest, på innsiden med værslitt trekledning på utsiden.
- Det er saltutslag etter fuktgjennomtrening under verandaen.
- Rekkverket på balkong på loftet er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket er målt til 80cm, mens dagens krav er minimum 100cm.

Konsekvens/tiltak
- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Det anbefales å planlegge for kontroll og eventuell fornyelse av tettesjiktet for å sikre videre funksjon.
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Vær oppmerksom på eternittplatene som kan inneholde asbest da asbest utgjør en helserisiko ved håndtering. Værslitt trekledning bør utbedres eller skiftes for å hindre videre forringelse og redusere risiko for råte og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktgjennomtrengningen og saltutslagene under verandaen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til ytterligere fuktskader og forringelse av tilstøtende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Tilstandsrapport



Eldre tettesjikt og asbestplater på rekkverket.



Værslitt rekkverk.



Fuktgjennomtrenging under verandaen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp av betong.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Trappen mangler rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er utført med parkett, laminat, teppe, betong og belegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist misfarging, sprukket flis, svelling løst gulvteppe og rester etter gammelt gulvteppe.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør utbedres eller skiftes. Konsekvensen av løse eller defekte overflater er økt risiko for ytterligere skader, redusert brukervennlighet og estetisk forringelse.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Sprukket flis i vindfanget.


Løst gulvteppe.


Rester etter gulvteppe.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er tapetsert. Himling har malte glatte flater, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist omfattende skader med defekte overflater.
Overflater rundt stuevinduene er skadet som følge av fukt.
• Det er registrert at himling buler ned på loftet.

Konsekvens/tiltak
• Skadede og defekte overflater bør utbedres, og årsaken til fuktskader rundt stuevinduene må identifiseres og utbedres for å hindre videre skadeutvikling.
Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt redusert levetid og verdi på bygningsdelen.
• Himlingen bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre deformasjon eller skade. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for ytterligere skader på konstruksjonen, samt mulig redusert sikkerhet og funksjon.

Skade omfanget er ukjent og kostnadsestimat settes for utbedring av synlig avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Skade på overflater.



Himlingen buler.



Skade på overflater.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Det er målt i to rom per etasje, og følgende avvik ble funnet:
Det er påvist store skjevheter i underetasjen med målte skjevheter på ca. +/- 40 mm over 2 meter.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

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 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er to piper i boligen: én mursteinspipe og én elementpipe.
Pipen mot øst er oppført i lettklinkerblokker og er ikke i bruk. Pipen mot vest er av mur-/teglstein, og her er det tilkoblet ildsted på loftet samt en peis i kjellerstuen. Begge pipene har sotluke i kjelleren. Pipen mot vest har i tillegg feieluke på kaldloftet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Røykrøret i hovedetasjen er tettet med plastpose, noe som ikke er en forskriftsmessig løsning og kan medføre risiko ved bruk av ildsted. Det er også en oljetank tilrettelagt for plassering av ildsted.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet foran enkelte ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Røykrøret i hovedetasjen må tettes forskriftsmessig av fagperson. Bruk av plastpose er ikke tillatt og kan medføre brannfare eller lekkasje av røykgass til oppholdsrom, noe som utgjør en helserisiko.

Oljetankens tilrettelegging for ildsted bør vurderes av kvalifisert fagperson for å sikre at alle forskriftskrav er oppfylt og at det ikke oppstår fare for lekkasje eller brann.

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedene i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.



Røykrør tettet med plastpose.



Sprekker i peis i kjellerstua.



Nærmere enn 300mm til brennbart material.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng eller ligger under terrenget. Ved hullboring er kun en liten del av konstruksjonen vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjonen som tilstøter terrenget, på et sted hvor det er størst sannsynlighet for fuktighet og hvor det er tilgang, typisk i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder.

Tilstandsrapport

Det er støpt plate mot grunn og tilfarergulv. Vegg som ligger mot terreng er av betong, og enkelte rom har påforing, mens enkelte vegger har synlig betong. Hullboring er foretatt på boden i underetasjen som ligger omtrent midt på bygget. Bod som ligger ut mot hjørnet har betong på overflaten mot vegg. Det er også målt med piggelektrode i tilfarergulv.

Vurdering av avvik:

• Det er foretatt hullboring kjøkken, og det ble målt 17,6 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

• Det er målt høy fuktighet i påforet gulv. Det er registrert skader i himlingen langs gavlvegg etter vanninntrengning, samt saltutslag på kjellervegger.

Konsekvens/tiltak

• Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktproblematikken i påforet gulv og kjellervegger, samt utbedre skader i himlingen etter vanninntrengning. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for sopp- og råteskader, forverring av eksisterende skader, samt redusert inneklima og bygningsmessig verdi.
Kostnadsestimatet settes for videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av fukt og eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktmåling i gulvet.



Fuktskader i himling.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en malt tretrapp med tette opptrinn. Det finnes også en trapp opp til loftet, men denne er ikke vurdert da den fører til rom som ikke er målbart.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis slitasje i inntrinnene.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene bør vedlikeholdes.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

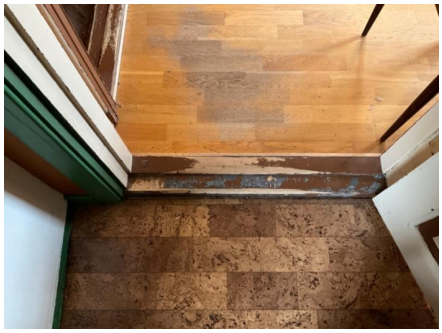
Vurdering av avvik:

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.

Tilstandsrapport



Slitasje på terskel.



Slitasje på dørblad.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsinnredning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at skyvedørene er ødelagte.

Konsekvens/tiltak

• Skyvedørene bør repareres eller byttes ut.

VÅTROM

LOFT > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

• Det er motfall mot sluk, utetthet rundt avløpet til toalettet, våtromstapeten er løs, og det er feil rørgjennomføring i gulvet.

Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/-konstruksjoner har passert forventet levetid. Det kan plutselig oppstå skader eller funksjonssvikt på skjulte bygningsdeler og installasjoner. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon, og skjult rørinstallasjon kan over tid begynne å lekke.

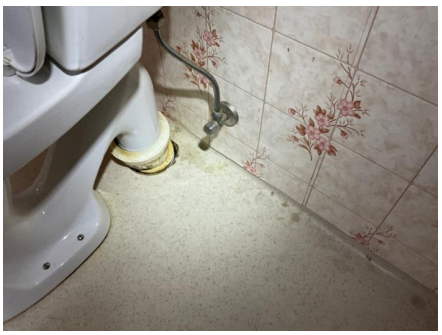
Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av badet.



Utettheter i våtsone.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

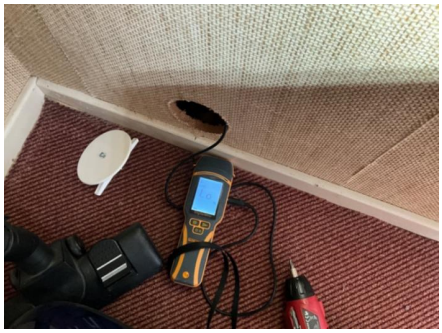
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen, men ikke bak bruksvannssonen. Dette sikrer ikke at det ikke er skader andre steder. Bak dusjen er det sikringsskap, og det er ikke foretatt måling der på grunn av fare for å treffe skjulte elektriske installasjoner.

Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at treverket inneholder mindre enn 6% fuktighet.

TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.



Fuktmåling fra tilstøtende rom.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er motfall mot sluk, utettheter i våtsone, feil rørgjennomføringer i gulv, slitasje på vegg og fuktmerker i himling.

Brukstiden for membran er oppbrukt.

Det er ikke tilluft og kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

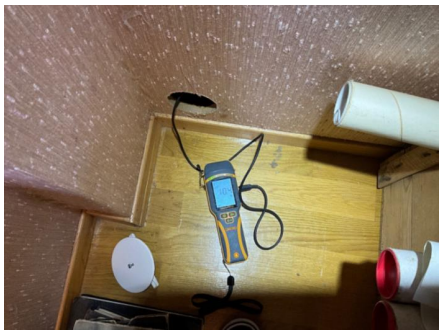
TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen, men ikke bak bruksvannssonen. Hullboringen er utført fra gangen. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 10,4 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling fra tilstøtende rom.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

• Det er plassert vindu i våtsone, det er motfall mot sluk, slik at lekkasjevann ikke kan renne til sluk, det er spredte fliser, slitasje på innredning, feil rørgjennomføring i gulv, skjev vegg, og membranens brukstid er oppbrukt og det er fuktmerker i himling.

• Det er ikke tilluft til rommet, og ventilasjonen skjer kun via vindu. Dette gir utilstrekkelig ventilasjon etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Skjev vegg i dusjsonen.



Oversiktsbilde av badet.

HOVEDETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen, men ikke bak bruksvannssonen. Hullboringen er utført fra gangen. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 6,9 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling fra tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og panel på innvendig tak.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg og har elektriske varmekabler.
Det er målt fall fra overkant belegg til topp slukrist. Fallet ble målt til ca. 30mm.

KJELLER > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og malingsystem med produktdokumentasjon som tettesjikt. Det er plastsluk.

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte, men det er begrenset tilluft gjennom åpninger ved dør og eventuelle andre åpninger. vifta er fuktighet styrt og ikke funksjon testet på grunn av det.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilstrekkelig tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft).

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
• Spalten under dørbaldet bør økes for å få tilstrekkelig tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen, men ikke bak bruksvannssonen. Hullboringen er utført fra gangen. Dette er ikke best egnet plassering, men den nærmeste tilgjengelige. Det ble målt 9,6 vektprosent fuktighet i trevirk, mens det ble målt 20 vektprosent fuktighet i inspeksjonsluke mot terreng. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Vurdering av avvik:
• Det ble målt fukt i inspeksjonsluke.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktmålingen i inspeksjonsluken, og nødvendige tiltak bør iverksettes for å utbedre forholdet.
Vedvarende fukt kan føre til skader som råte, sopp og redusert levetid på konstruksjonen.
Denne fuktmålingen må ses mot drenering og rom under terreng.

Tilstandsrapport



Det ble registrert fukt mot terreng via inspeksjonsluke.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har panel/tømmer på veggene og himling av annet materiale.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg. Det er ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Målt høydeforskjell på 15mm.

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.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med vaskekum og varmtvannsbereder.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

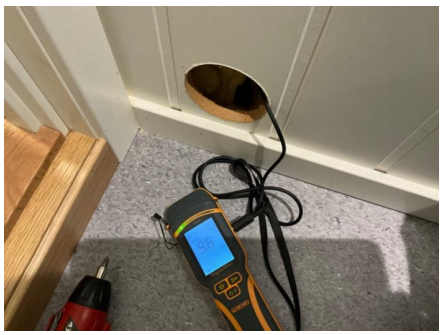
KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmålinger i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen. Hullboringen er utført fra gangen. Dette er ikke best egnet plasseringen, men den nærmeste tilgjengelige. Vaskerom og bad i kjelleretasjen ligger mot hverandre og det er benyttet samme hull for fuktmåling. Det ble målt 9,6 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

TGIU settes da hulltakingen ikke er utført bak bruksvannsonen.



Fuktmåling mot våtrom.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er av ukjent alder, men det antas at den ble skiftet på 1980-tallet. Det er også en eldre del hvor vasken er plassert. Kjøkkenet har overskap, underskap og høyskap, benkeplate av laminat, belysning under overskap, vask, komfyr og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på kjøkkengulvet.
- Kjøkkeninnredninge er av eldre dato og har stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader bør utbedres.
- Det bør planlegges å utbedre eller skifte kjøkkeninnredningen på sikt, da slitasje kan føre til redusert funksjonalitet og økt risiko for skader på innredningen.



Eldre kjøkkeninnredning.



Eldre kjøkkeninnredning.

KJELLER > GROVKJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet.

KJELLER > GROVKJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig ventilasjon av kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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



Fordelerskap på vaskerom.

TG 2 Innvendige vannledninger - Kobber

Beskrivelse

Det er glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

• Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på enkelte rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert en ca. 200 liters varmtvannstank.
Varmtvannstanken fra Høiax og er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er plassert i kjeller.

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med patron sikringer og måler i andre etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det elektriske anlegget er av eldre dato og bør vurderes oppgradert for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.
- Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker for vurdering og eventuell oppgradering, for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for brann eller funksjonssvikt. Eldre anlegg kan ha begrenset kapasitet og manglende beskyttelse mot elektriske feil, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på bygningen.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukker og brannvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringstype er ukjent, og type materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler tilstrekkelig utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

- Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong. Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmur av betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget.

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

Beskrivelse

Det er ukjent hvilke type vann- og avløpsrør som er utenfor boligen, men ut i fra alder og observasjoner om støpejernsrør er det grunn til å tro at avløpsrør er av støpejern. Ut i fra alder er det trolig vannrør av kobber eller jern.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

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

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

Oljetank

Beskrivelse

Det er er opplegg for oljefyring i huset, ukjent om det er oljetank nedgravd.

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet.

• Rekkverket på balkong på loftet er for lavt i forhold til dagens krav.
Rekkverket er målt til 80cm, mens dagens krav er minimum 100cm.

• Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

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

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

• Ildfast plate mangler på gulvet foran enkelte ildsteder og øker risikoen for at glør eller varme kan antenne brennbart gulv. Dette medfører brannfare og kan utgjøre fare for liv og helse.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det elektriske anlegget er av eldre dato og bør vurderes oppgradert for å ivareta sikkerhet og funksjonalitet over tid.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

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

• Det anbefales å fjerne eller flytte brennbart materiale slik at tilstrekkelig avstand oppnås i henhold til gjeldende krav. Om nødvendig bør området tilpasses med ubrennbare materialer for å sikre en trygg løsning.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for kontroll av pipevanger eller være oppmerksom på risiko og følge med på eventuelle tegn til avvik.

• Det anbefales å montere ildfast plate under og foran ildstedene i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

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

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

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektriker for vurdering og eventuell oppgradering, for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for brann eller funksjonssvikt. Eldre anlegg kan ha begrenset kapasitet og manglende beskyttelse mot elektriske feil, noe som kan medføre fare for personskade eller skade på bygningen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er begrenset vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det er et frittstående bygg på eiendommen som er benyttet som bod. Bygget har to tilbygg som også fungerer som boder. Bygget har støpt grunnmur, vegger med liggende kledning som er innvendig platekledd og saltak som er tekket med stålplater. Tilbygget er tekket med membranpapp. Det er lagt frem strøm til bygget. Det er en del slitasje og det må påregnes tiltak.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Bygget har gjennomgående enkel standard.

Vedlikehold
Bygget er begrenset vedlikeholdt.

Beskrivelse
Det tilhører en garasje til eiendommen. Garasjen har støpt betongfundament og noe mur. Gulvet har dels betong og dels gruset gulv, vegger er av trevirke som er platekledd med eternittplater. Taket er et pulttak som er tekket med stålplater. Det er en manuell garasjeport i fremkant av garasjen. Bygget fremstår som slitt. Det er observert hull i en eternittplate. Eternitt kan inneholde asbest som er helsefarlig ved håndtering.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

296 m²/296 m²

Enebolig: Kryperom, 6 Gang, 6 Soverom, 3 Bad, Tørkerom, 2 Kjøkken, 3 Stuer, Entré, 2 Vaskerom, 3 Bod

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

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 300 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 300 000**

Markedsvurdering
Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, dagligvarebutikker og skoler ligger i nærheten.

Denne boligen har en del slitasje og vil kreve vedlikeholdsarbeid. Det er konstruksjoner og bygningsdeler som er av eldre alder. Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Breivikvegen 70 ,6018 ÅLESUND 170 m²	1960	3 sov	11-08-2026	5 900 000	**5 700 000**		5 700 000	**33 529**
2	Åsegjerdet 18C ,6017 ÅLESUND 239 m²	1988	4 sov	13-01-2025	7 990 000	**8 350 000**		8 350 000	**33 267**
3	Åsegardsvegen 47 ,6017 ÅLESUND 235 m²	1997	5 sov	05-04-2025	8 500 000	**8 600 000**		8 600 000	**32 090**
4	Åsemarka 15 ,6017 ÅLESUND 225 m²	1973	2 sov	05-06-2025	7 500 000	**7 200 000**		7 200 000	**26 667**
5	Åsetoppen 1A ,6017 ÅLESUND 250 m²	1962	4 sov	29-06-2026	6 500 000	**6 610 000**		6 610 000	**26 440**
6	Breivikvegen 46 ,6018 ÅLESUND 271 m²	1989	5 sov	06-05-2026	6 500 000	**6 500 000**		6 500 000	**23 985**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		10 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	6 920 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 700 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**100 000**

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 850 000**

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.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 650 000**

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

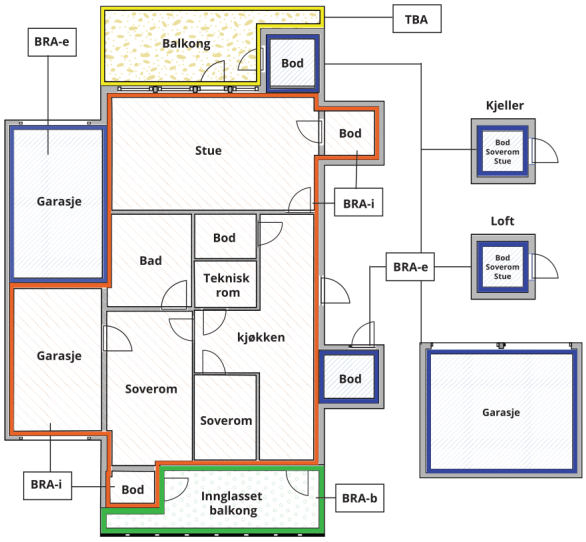
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Kaldtloft						40	40
Loft	82			82	3	13	95
Hovedetasje	110			110	18		110
Kjeller	104			104			104
SUM	**296**				**21**	**53**	**349**
SUM BRA	**296**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kaldtloft	Kaldtloft		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, soverom 4, tørkerom, soverom 5		
Hovedetasje	Kjøkken, stue, gang, gang 2, entré, vaskerom, bad, gang 3, matbod		
Kjeller	Gang, gang 2, bod, stue, grovkjøkken, bod 2, soverom, stue 2, bad, vaskerom		

Kommentar

Det er foretatt stikkmål av romhøyden:
- Romhøyden i kjeller er målt til ca. 2,27 m. I denne etasjen er det varierende takhøyde og det er målt 2,07 m på det laveste.
- Romhøyden i hovedetasjen er målt til ca. 2,59 m.
- Romhøyden på loftet er målt til ca. 2,39 m. Her er det skråhimling, så deler av romhøyden er lavere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Det er mottatt tegninger fra tilbygg mot nord, datert 19.02.1970, tilbygg mot øst, datert 26.05.1981. Det foreligger ikke tegninger fra byggeår.

Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
Det foreligger ikke rominndeling av kjellerplan på originaldelen. Enkelt av rominndeling stemmer ikke med dagens bruk. Utvendig en det registrert flere fasade endringer, blant annet etablering av veranda mot øst, fjerning av veranda mot sørvest, takopplettet mot nord samsvarer ikke med tegningene.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreliggger ferdigattest datert 26.05.1981 til tilbygget.
- Det foreligger ikke ferdigattest fra byggeår.

- Det foreligger ikke ferdigattest. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at boligen er ulovlig å bo i.

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er skiftet tak, pusset opp rom på loftet og våtrommene i kjelleretasjen er rehabilitert.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod, bod 2, bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		18		18	
SUM		**18**			
SUM BRA	**18**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.9.2026	Ole Andreas Ottestad Gaupseth	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	50	61		0	1537.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Åsegardsvegen 5

Hjemmelshaver

Bakke Inger Marie, Bakke Mette, Bakke Randi, Bakke Sverre Helge

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er sentralt beliggende på Åsemulen, ved Moa i Ålesund kommune. Området består av eneboliger, idrettsanlegg og det er nærhet til Moa handelssentrum.

Adkomstvei

Det er tilkomst via kommunal vei, med privat stikkveg inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen er avsatt til boligformål.

Om tomten

Tomten er godt skjermet, barnevennlig og har gode lys- og solforhold. Det er lite sjenerende støy. Eiendommen er opparbeidet med innkjørsel, interne veier og terrasse. Tomten ligger tilnærmet flatt i terrenget.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt hjemmelshaver for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Det er ikke mottatt egenerklæring.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Gammel tilstandsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2026	
2	21.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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