

ENEBOLIG M/ SOKKELLEILIGHET · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

# Lerstadvegen 218

6014 ÅLESUND



| | |
|---|---|
| Matrikkel | Gnr 38: Bnr 33 |
| Kommune | 1508 ÅLESUND KOMMUNE |
| Byggeår | 1977 |
| Befaringsdato | 26.10.2026 |
| Takstingeniør | Frode Mauren |
| Oppdragsnummer | 227 |
| Referansenummer | STP3T5Y3 |
| Rapportdato | 28.10.2026 |

| BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|
| 189 m² | 0 m² | 0 m² | 50 m² |

| 4 | 16 | 17 | 0 |
|---|---|---|---|
| TG3 | TG2 | TG1 | TG0 |

Kostnadsestimat for utbedring TG3
580 000 - 850 000

Vurdert markedsverdi
**kr 4 600 000**

**§ 1-6.Rapportens varighet**

*«Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen»*

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst


**TAKSTINGENIØR**
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

**AUTORISERT FORETAK**
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

# Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 5
1.4 - Tilstand 5
1.5 - Verdi 5
1.6 - Oppdrag 5

2 - Eiendom og bygninger 8
2.1 - Beskrivelse av område 8
2.2 - Regulering - Infrastruktur etc 8
2.3 - Kostnader: 8
2.4 - Eiendommer 8
2.5 - Bygninger 9

3 - Tilstandsrapport 11
3.1 - Oppsummering 11
3.2 - Enebolig m/hybel/sokkelleil. 13
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 28
3.4 - Branntekniske forhold 30
3.5 - Lovlighetsmangler 30

4 - Verdivurdering 31
4.1 - Oppsummering 31
4.2 - Teknisk verdi 31
4.3 - Sammenlignbare objekter 31

5 - Vedlegg og kilder 33

6 - Forutsetninger 34

7 - Ansvarlig takstingeniør 37

8 - Versjoner av rapporten 38

# 1 Sammendrag/spesielle forhold

## 1.1 Sammendrag

**Sammendrag av eiendommen**
Lerstadvegen 218 ligger i et etablert og variert boligområde på Lerstad, med nærhet til dagligvarebutikk, bussholdeplass, lekeplass, idrettsfasiliteter, skoler og barnehager. Eiendommen består av en enebolig fra ca. 1977 i bindingsverk, med hovedetasje, underetasje og kryploft, samt en utleieleilighet mot sør på ca. 53 m² BRA-i. Boligen har blant annet sørvestvendt terrasse/balkong på ca. 50 m², åpen carport på ca. 24 m² . Tomten ligger i sørvestvendt skråning og er opparbeidet med plen, grus, støpte plater og trapper.

**Sammendrag av tilstandsvurderingene**
Boligen er oppført i ca. 1977 og bærer preg av alder og materialvalg. Det er registrert flere forhold som bør følges opp, herunder eldre vann- og avløpsledninger, eldre vinduer og ytterdører, slitt og stedvis oppsprukket kledning, begrenset luftespalte bak kledning, mangelfull ventilasjon i enkelte rom og usikker fremtidig funksjon for drenering og undertak. Det er også registrert sprekker og avskalling i grunnmur og forstøtningsmur/carport, utilstrekkelig fall fra grunnmur, samt tegn til lekkasje og fuktskade under terrassen over carporten. Badet i hovedetasjen, bad i underetasjen og vaskerommet i underetasjen er vurdert med samlet TG 3, med overskredet forventet funksjonstid for tettesjikt og behov for full oppgradering.

## 1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca  1977 og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag )
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.

## 1.3 Oppdragets mandat

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

## 1.4 Tilstand

| 4 | 16 | 17 | 0 |
|---|---|---|---|
| TG3 | TG2 | TG1 | TG0 |

Kostnadsestimat for utbedring TG3

**580 000 - 850 000**

## 1.5 Verdi

Verdi:

**kr 4 600 000**

Dato verdsetting:

**27.10.2026**

## 1.6 Oppdrag

**Kunde/rekvirent**
Nakken Ingunn

**Formål med taksten**
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen.

**Befaringsdato**
26.10.2026

**Tilstede på befaringen**
Frode Mauren, Ingunn Nakken

## Takstingeniør

**Frode Mauren**
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
04.11.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 227 - version 2)




Kilder: Kartverket, NVE

**Skred**

- Skredanalyseområde
- Skredfaresone 1000 år

**Kvikkleire**

- Aktsomhetsområde

**Flom**

- Flom aktsomhetsområde

# 2 Eiendom og bygninger

## 2.1 Beskrivelse av område

Lerstadvegen 218 ligger i et etablert og variert boligområde på Lerstad, med hovedsakelig eneboliger og småhusbebyggelse. Området har nærhet til dagligvarebutikk, bussholdeplass, lekeplass og idrettsfasiliteter, samt skoler og barnehager i nærområdet. Lerstadvatnet og nærliggende grøntområder gir gode muligheter for tur og friluftsliv. Det er kort kjøreavstand til Moa med et bredt servicetilbud, samt god forbindelse til Ålesund sentrum og øvrige deler av kommunen.

## 2.2 Regulering - Infrastruktur etc

***Tomtebeskrivelse:***

- Tomten er opparbeidet med grus, plen, støpte platter/trapper, tilbygd carport.

***Reguleringsmessige forhold:***

- Eiendommen er regulert til bolig.

***Vann:***

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

***Avløp:***

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

***Adkomstveg/parkering:***

- Eiendommen har adkomst via asfaltert og regulert veg i området.

## 2.3 Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 3 050 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 26 000 pr år

## 2.4 Eiendommer

| **Matrikkel** | | **Hjemmelshavere** | |
|---|---|---|---|
| Kommune | 1508 ÅLESUND | NAKKEN INGUNN | 1/1 |
| Gårdsnummer | 38 | **Tomteareal** | 552.7 m$^2$ |
| Bruksnummer | 33 | | |

| | |
|---|---|
| Totalt tomteareal | 552.7 m$^2$ |

## 2.5 Bygninger

| Totalt bruksareal | 189 m² |
|---|---|
| Sum BRA-i | 189 m² |
| Sum BRA-e | 0 m² |
| Sum BRA-b | 0 m² |

| Sum TBA | 50 m² |
|---|---|

### 2.5.1 ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.

**Enebolig m/hybel/sokkelleil.**

Lerstadvegen 218
6014 ÅLESUND

**Byggeår: 1977**



#### 2.5.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

**UTVENDIGE FORHOLD**
Enebolig fra 1977, tilbygd carport i ca 1980. Boligen har hovedetasje + underetasje + kryploft.
Den er oppført i en bindingsverkskontruksjon kledd med liggende og noe stående trekledning.
Takkonstruksjon i W-takstoler, yttertekking med glassert tegl fra 1988, renner og nedløp i kobber fra 1988. Skorstein pusset over tak.
Vinduer hovedsakelig malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår, enkelte glass skiftet; balkongdør med 2-lags glass fra 2014; aluminiumsskyvedør med 2-lags glass og varmelist. Tre hovedytterdører i teak.
Sørvestvendt terrasse/balkong ca. 50 m² og terrasse over carport. Åpen carport fra ca. 1980 med overbygd areal ca. 24 m². Enkel åpen utebod mot vest, ca. 5 m² overbygd.
Grunnmur i betongkonstruksjoner er utvendig pusset og malt.
**INNVENDIGE FORHOLD**
Boligen har hovedetasje, underetasje og kryploft.
Etasjeskiller i trebjelkelag, gulv på grunn i støpt betongplate.
Hovedetasje med parkett/laminat, malte/tapetserte vegger og himlingsplater; nyere laminat på to soverom og i vindfang.
Underetasje i hoveddel og utleiedel med fliser/laminat på gulv, malte/tapetserte vegger og himlingsplater.
Innvendig tretrapp mellom etasjene. Innerdører i glatte finér, enkelte skyvedører.
Ildsteder med murt peis med innsats og oljebrenner i stue i hovedetasje samt vedovn i underetasje; lettklinkerpipe og sotluke i utleiedel.
**VÅTROM**
Bad i 1. etasje fra ca. 1988 med flislagt gulv og gulvvarme, tapetserte vegger og malte himlingsplater; badekar, toalett, bidé og servant; plastsluk; naturlig ventilasjon.
Bad i underetasje etablert før 2000 med vinylbelegg på gulv, tapetserte vegger og malte himlingsplater; dusjkabinett,

toalett, servant og opplegg for vaskemaskin; veggmontert ovn; plastsluk; naturlig ventilasjon.
Vaskerom i underetasje etablert før 2000 med epoxybelegg på gulv, malte vegger og malte himlingsplater; plastsluk; skyllekar og opplegg for vaskemaskin; naturlig ventilasjon.

**KJØKKEN**

Kjøkken i 1. etasje fra ca. 1988 med profilerte furufronter, laminat benkeplate, fliser over benk og laminatgulv; kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr; avtrekk via ventilator.

Kjøkken i underetasje fra tidlig 2000-tall med glatte hvite fronter, laminat benkeplate og flislagt gulv; integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys; kullfilterventilator.

**SPESIALROM**

Toalettrom i underetasje med belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater; servant og toalett; naturlig ventilasjon.

**TEKNISKE INSTALLASJONER**

Vannledninger i kobber med innvendig stoppekran på vaskerom.

Avløpsledninger hovedsakelig i plast (PVC).
Varmtvannsbereder ca. 300 liter fra 2008 på vaskerom, med avrenning fra sikkerhetsventil til sluk.
Ventilasjon hovedsakelig naturlig via ventiler og vinduer, samt punktavsug fra kjøkken.
Varmepumpe luft-til-luft fra 2023.

**TOMTEFORHOLD**

Eiendommen ligger i sørvestvendt skråning med plen og grus samt støpte plater og trapper.

Byggegrunn ikke kjent; fundamenter ikke synlige.
Grunnmur er utvendig pusset og malt.
Forstøtningsmur/carport oppført ca. 1980 i pusset lettklinkerblokk.
Drenering og utvendig fuktsikring etablert etter datidens praksis, med indikasjon på påsmurt tettesjikt ved åpen bod mot vest.

### 2.5.1.2 AREAL

Boligen har hovedetasje + underetasje + kryploft.
Utleieleilighet mot sør er på ca BRA-i 53 kvm

Det er mot sør i 1980 tilbygd en åpen carport med overbygd areal på ca 24 kvm, ikke måleverdig areal.
Det er videre utenfor vestvegg mot nord i ettertid tilbygd ei enkel åpen utebod, vurdert som ikke måleverdig areal - ca 5 kvm overbygd areal.

| 1.etasje | | TBA: 50 m² | Sum BRA: 101 m² |
|---|---|---|---|
| **Internt bruksareal (BRA-i)** | Stue, kjøkken, hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, vindfang, bad | | 101 m² |

| Underetasje | | TBA: 0 m² | Sum BRA: 88 m² |
|---|---|---|---|
| **Internt bruksareal (BRA-i)** | Hall m/trapp, toalettrom, vaskerom, bod, soverom, vindfang, bod 2, gang, bad, stue/kjøkken, soverom 2 | | 88 m² |

# 3 Tilstandsrapport

## 3.1 Oppsummering

### ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL.

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

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Underetasje

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1.etasje

TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom, Underetasje

TG 3 A.3.19.1 **Terrasse/veranda**

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

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Stue/kjøkken, Underetasje

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

TG 2 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 2 A.2.5.3 **Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

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

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

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

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

TG 2 A.3.18.4 **Skorsteiner over tak**

TG 2 A.3.21.3 **Grunnmur**

TG 2 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

TG 2 A.3.22.2 **Forstøtningsmur/carport/utebod**

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

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

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS A.2.10.1 **Innvendige trapper**

HMS A.3.18.3 **Utstyr og installasjoner på tak**

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3 Kostnadsestimat: **kr 580 000 - 850 000**

## 3.2 Enebolig m/hybel/sokkelleil.



Byggeår: 1977

## A.2 - Innvendig

### A.2.1 - Bad - Bad underetasje

**Beskrivelse:**
Badet er av elde dato og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse. Rommet har vinylbelegg på gulv, vegger har tapetserte overflater og malte himlingsplater i innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og servant samt opplegg for vaskemaskin. Det er montert ovn på vegg. Rommet har naturlig ventilering. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Eier opplyser om følgende; "Fall mot sluk og muligens også sluk av Domaas og Jensen for over 20 år siden, så har ikke så god kontroll på detaljene." Det er eldre plastsluk under vaskemaskin.





TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**

Bad, Underetasje

### Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er påvist skader på overflater/tettesjikt, kun naturlig ventilering
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det anbefales å planlegge for snarlig utskifting/etablering av nytt tettesjikt
- Dette medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

**Kostnadsestimat:** kr 150 000 - 200 000

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Bad, Underetasje

### Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra bod  bak dusjsone, det er målt 8vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.

## A.2.1 - Bad - Bad 1.etasje

### Beskrivelse:

Badet  er av eldre dato ca 1988 og etablert før år 2000, basert på opplysninger fra eier og observert materialbruk/ utførelse, det foreligger ingen dokumentasjon.  Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, vegger har tapetserte overflater og malte himlingsplater i innvendige tak.  Våtrommet har badekar,  toalett, bide og innredning med servant.
Det er plastsluk fra byggeår eller 1988 og naturlig ventilering over tak.




TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1.etasje

**Årstall:** 1988

**Vurdering/Avvik:**

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er påvist skader i overflater, innredning, kun naturlig ventilering, vindu  våtsone etc.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det anbefales å planlegge for snarlig utskifting/etablering av nytt tettesjikt
- Dette medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

**Kostnadsestimat:** kr 200 000 - 300 000

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

**Beskrivelse:**
Hulltaking er foretatt fra hall bak badekar , det er målt 8vekt% fuktighet inne i hulltakingen, tørt treverk.

## A.2.1 - Vaskerom - Våtrom (bad, vaskerom)

**Beskrivelse:**
Vaskerom i hoveddelen i underetasje er av eldre dato og etablert før år 2000, basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse.
Rommet har epoxybelegg på gulv , vegger har malte  overflater og malte himlingsplater i tak.  Våtrommet har plastsluk fra byggeår og naturlig ventilering.
Det har skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.




TG 3 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Vaskerom, Underetasje

### Vurdering/Avvik:

- Det er gitt samlet TG 3 for våtrommet; tilstandsgraden gjelder også overflater og innredning etc.
- Vanntett sjikt har overskredet erfaringsbasert funksjonstid.
- Det er påvist sprekker i belegg rundt sluk, dårlig tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, kun naturlig ventilering etc.
- Våtrommet har tettesjikt/membran fra før 2000, og oppfyller ikke krav til dokumentert vanntetthet etter gjeldende standard (NS 3600:2025). På bakgrunn av alder og erfaringsmessig begrenset levetid må det påregnes at tettesjiktet ikke lenger har tilfredsstillende funksjon, særlig i våtsone. Løsninger rundt sluk og gjennomføringer er også av eldre utførelse og vurderes som usikre. For å oppnå forventet funksjon og redusere risiko for fuktskader må det påregnes full oppgradering av våtrommet. Det er ikke mulig å utbedre våtrommets tettesjikt uten full oppgradering av våtrommet, derfor gis det en samlet tilstandsgrad for hele våtrommet. Dette er også begrunnet i forskriftens tydelighetskrav

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Tettesjiktets erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt og tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon. Det anbefales å planlegge for snarlig utskifting/etablering av nytt tettesjikt
- Dette medfører full oppgradering av våtrommet.
- Mangelfull eller svekket vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende bygningsdeler, dersom tiltak ikke utføres.

**Kostnadsestimat:** kr 150 000 - 200 000

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

### Beskrivelse:

Våtsonen bak skyllekar grenser mot yttervegg mot øst , slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.
Det er under Rom under terreng utført hulltaking fra vaskerommet i vegg mot nord og fuktundersøkelse i hulltakingen.
Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet og under Rom under terreng.

## A.2.10 - Innvendige trapper

### HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

**Beskrivelse:**
Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.
Den har et trerekkverk med høyde ca 0,80 m, åpninger i rekkverk er ca 10 cm, mens åpninger mellom opptrinn er ca 15 cm. Det er ikke montert håndrekke på vegg.

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

**Helse, miljø og sikkerhet:**

- Rekkverket og åpningene bør utbedres slik at høyde og åpningsstørrelser samsvarer med dagens krav. Dette er imidlertid ikke et krav ut fra regelverket som gjaldt ved oppføring.
- Håndløper mangler, og var krav på søknadstidspunktet og må etableres for å tilfredstille byggeårets krav.

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

TG 1 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

**Beskrivelse:**
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedetasje over en lengde på ca 2 m, I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 12 mm.
Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i hall i hovedenhet i underetasje over en lengde på ca 2 m,å. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i stue/ kjøkken i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 15 mm.
Det er trebjelkelag mellom etasjene, støpt plate mot grunnen.

## A.2.12 - Ventilasjon generelt

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

**Beskrivelse:**
Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vegg/vinduer og åpning av vinduer samt eventuelle vertikale sjakter fra våtrom samt periodisk avtrekk fra kjøkken.

**Vurdering/Avvik:**

- Det mangler tilluftsventil i ett soverom i hovedetasjen og i soverom i underetasje.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Det bør monteres tilluftsventil i rom som mangler dette for å sikre tilfredsstillende luftskifte, da manglende tilluft kan medføre redusert ventilasjon og dårligere inneklima.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

**Beskrivelse:**
Innvendig vannledning er utført med kobberrør i all hovedsak fra byggeår, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert. Mindre deler er skiftet i ettertid.
Stoppekran er montert i vaskerom.

**Vurdering/Avvik:**
- Innvendige vannledninger av kobber er av eldre dato/byggeår, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder. Utskiftning bør påregnes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Vannledningene har alder som tilsier usikker fremtidig funksjon, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje over tid; utskifting bør planlegges i forbindelse med eventuell oppgradering av våtrom.

TG 2 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

**Beskrivelse:**
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC) som er vanlig løsning i bygninger.

**Vurdering/Avvik:**
- Avløpsledningene i PVC er over 35 år gamle, og det er usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon. Det må påregnes oppgradering eller utskifting på sikt.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Avløpsledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting anbefales, da det kan oppstå funksjonssvikt, lekkasje eller behov for akutt utskifting.

TG 1 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

**Årstall:** 2008

**Beskrivelse:**
Boligen har en 300 l varmtvannstank. Tanken er plassert i vaskerom. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

TG 1 A.2.13.5 **Andre VVS-tekniske installasjoner**

**Årstall:** 2023

**Beskrivelse:**
Det er montert varmepumpe luft til luft i stue, Alfa Miljø AS har levert og montert pumpen i 2023.

## A.2.14 - Radon

### A.2.14.1 - Radon

**Beskrivelse:**
Eier opplyser at det i 2016 ble avholdt radonmåling,  som viser verdier under anbefalt tiltaksgrense. "44 langsiktig (111 dager) og 48 for kortsiktig (7 dager)" iflg egenerklæring.

## A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

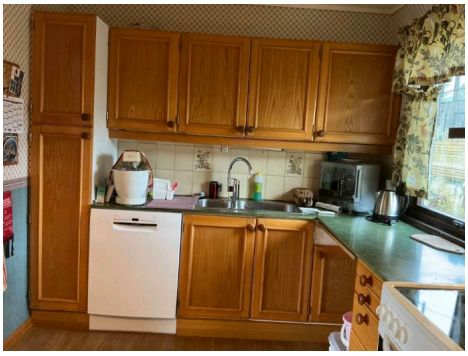
TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

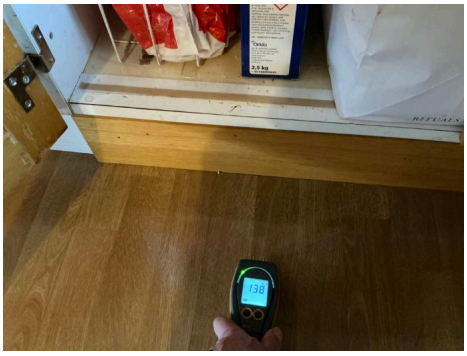
**Beskrivelse:**
Det er ved befaring innenfor de forskriftsfestede undersøkelsesnivåene, samt gjennomgang av egenerklæringen, ikke avdekket forhold som tyder på angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen.

## A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken 1.etasje

**Årstall:** 1988

**Beskrivelse:**
Kjøkkeninnredningen er fra ca 1988 ifølge eier. Den har profilerte furufronter og laminat benkeplate, fliser på vegg over kjøkkenbenk.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via ventilator, av nyere dato. Det er laminat på gulv.





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

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

**Årstall:** 2015

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

**Vurdering/Avvik:**
- Det er stedvise skader på innredningen, hengsler og overflater utover normal slitasjegrad.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Stedvise skader utover normal slitasjegrad bør utbedres, med risiko for videre forringelse dersom forholdet ikke følges opp.

## A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken underetasje

**Årstall:** 2005

**Beskrivelse:**
Kjøkkeninnredning  i underetasje er med glatte hvite fronter og laminat benkeplate fra tidlig 2000-tallet.
Det er utstyrt med hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert kullfilterventilator.
Det  er flislagt gulv.



TG 1 A.2.2.2 **Overflater – Gulv**
Stue/kjøkken, Underetasje

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging**
Stue/kjøkken, Underetasje

**Vurdering/Avvik:**
- Det er ikke tilfredsstillende forsert avtrekk ved matlaging, kun kullfilterventilator og naturlig avtrekk.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Forsert avtrekk bør utbedres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon ved matlaging; mangelfull funksjon kan medføre økt fukt- og luktbelastning.

TG 1 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken, Underetasje

## A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

**Beskrivelse:**
Toalettrom i underetasje er av eldre dato. Det har belegg på gulv, malte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Rommet har servant og toalett. Det er naturlig ventilering.



TG 1 A.2.3.2 **Overflater – Gulv**
Toalettrom, Underetasje

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

**Beskrivelse:**
Det er naturlig ventilering for toalettrommet.
Oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) medfører variabel ventilasjon avhengig av årstid.

## A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

**Beskrivelse:**
Hovedetasje har parkett og laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak. Det er nyere laminatgulv på to soverom og i vindfang.
Normal slitasje. Flis med hul lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres under TG1.

TG 2 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

**Vurdering/Avvik:**
- Det er registrert eldre fuktmerker på overflaten over pipe, opplyst å ha oppstått etter nedvask. Området var tørt ved befaring.
- Det er registrert merker e.l. i himlingsplater over trapp, tørt ved stikkprøver, platene henger noe ned fra innfesting. Eier opplyser om at årsaken er at platene for mange år siden delvis ble tråkket noe ned, og det ble foretatt lokal utbedring, men med feil fargenyans i maling.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Det anbefales å følge med på fuktmerkene over pipen og i trapperom og utbedre overflaten ved behov; merkene var tørre ved befaring, men eventuell tilbakevendende fukt kan medføre nye overflateskader.
- Det må påregnes utbedring av skader i himlingsplater for å lukke avviket.

TG 1 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

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

**Beskrivelse:**
I underetasje til hoveddel er det fliser/laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.
I underetasje til utleieenhet er det fliser/laminat på gulv, malte tapetserte vegger og himlingsplater i innvendige tak.

TG 1 A.2.5.1 **Overflater – Vegger og himling**

**Beskrivelse:**
Flis med hul lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres med en TG 1.

## A.2.5.2 - Overflater – gulv

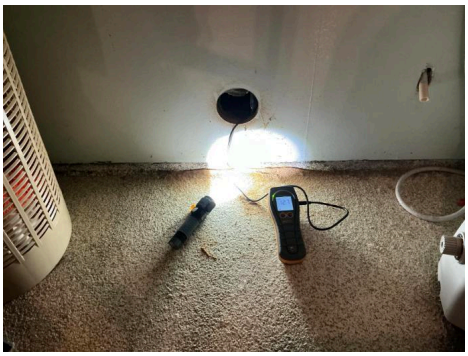
**Beskrivelse:**
Flis med hul lyd, løse mykfuger og estetiske forhold er eksempler på mindre avvik som aksepteres med en TG 1.

TG 2 A.2.5.3 **Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

**Beskrivelse:**
Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra vaskerom mot vest, i bakre del av bygningen mot terreng. Ved hulltakingen ble det registrert en veggoppbygning med innvendige plater, plastfolie, isolasjon, svartpapp og murkonstruksjon. Oppbygningen vurderes å være typisk for boligens byggeperiode, ca. 1977.
Det ble målt ca. 13–14 vektprosent fukt i treverk i konstruksjonen ved målepunktet. Måleverdien ligger innenfor nivåer som normalt vurderes som akseptable, men viser samtidig at konstruksjonen er fuktpåvirket, slik konstruksjoner mot terreng normalt vil være. Undersøkelsen gjelder kun det aktuelle hulltakingsområdet og gir et indikativt bilde av konstruksjonens oppbygning og fuktforhold i denne delen.
Øvrige rom mot terreng er vurdert ved visuell kontroll og stikkmålinger der dette var mulig. Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner eller synlige skader ved undersøkelsen.

**Vurdering/Avvik:**
- Veggkonstruksjonen under terreng er utført med plast og svartpapp, noe som ikke er i tråd med dagens anbefalinger og medfører skaderisiko.
- Innforede veggkonstruksjoner mot terreng med organiske materialer og dampsperre/plast på innvendig side er en fuktteknisk utsatt løsning. Konstruksjonen har begrenset uttørkingsmulighet dersom det tilføres fukt fra terreng eller murkonstruksjon. Det ble imidlertid ikke registrert fuktverdier eller forhold ved kontrollpunktet som indikerer pågående skade.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Ved økt fuktbelastning kan den innforede konstruksjonen få redusert uttørkingsevne, med risiko for mugg- og råteskader i skjulte materialer. Tilstanden bør følges opp, og det må utvises varsomhet ved endringer av innvendige overflater eller ved ytterligere innredning av rom mot terreng.
- Det anbefales jevnlig kontroll for fuktlukt, misfarging, svelling i plater eller andre fuktindikasjoner. Ved symptomer på fuktskade, eller dersom rommene skal rehabiliteres, bør veggkonstruksjonene åpnes nærmere og vurderes fuktteknisk før ny oppbygging. Utvendig terreng, takvannshåndtering og drenering bør holdes i god stand for å begrense fuktbelastningen mot grunnmuren.





## A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

### A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

**Beskrivelse:**
Det er lettklinkerpipe i boligen , murt peis med innsats og oljebrenner i stue i hovedetasje, eldre vedovn i underetasje. Det er sotluke i stue i utleiedel. Det er påvist sprekker i overgang pipe/peis i hovedetasje, men de må undersøkes nærmere for å fastslå om de har noen HMS-påvirkning feks. gjennomgående sprekker med fare for røykgjennomtrenging.
- Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) på konstruksjonen.

## A.3 - Utvendig

## A.3.17 - Yttervegg

**Beskrivelse:**
Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning og noe stående
Bygningen har  malte trevinduer fra byggeår med 2-lags glass, enkelte glass er skiftet, og malt balkongdør med 2-lags glass fra 2014.
Aluminiumskyvedør med 2-lags glass og varmelist.
Det er 3 stk teak hovedytterdører til boligen.

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

**Beskrivelse:**
Bygningen er oppført i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

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

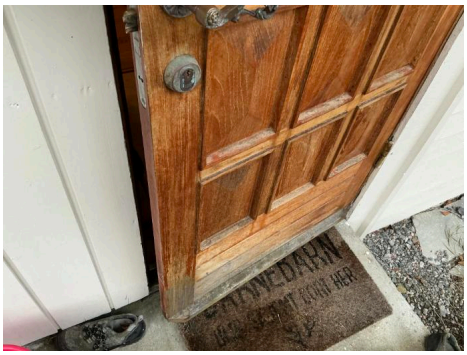
**Vurdering/Avvik:**
- Det er stedvis begrenset luftespalte bak kledningen.
- Bordkledningen er stedvis slitt og oppsprukket.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Det er stedvis slitt og oppsprukket bordkledning bør utbedres eller skiftes lokalt, da skadene kan øke risikoen for fuktinntrenging og videre nedbrytning.
- Begrenset luftespalte bør forbedres der dette er praktisk mulig, for å redusere risikoen for fuktbelastning og skader i veggkonstruksjonen.

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

**Vurdering/Avvik:**
- Det er stedvis sprekker i trevirket på enkelte vinduer, samt høyt fuktnivå. Teakdører har slitt overflate.
- Det mangler beslag i underkant av ytterdørene.
- Vinduer og ytterdører er eldre enn 35 år, og fremtidig funksjon på glass er derfor usikker.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Sprekker i trevirke, høyt fuktnivå og slitt overflate på enkelte vinduer og teakdører bør utbedres og overflatebehandles for å begrense videre materialnedbrytning og risiko for funksjonssvikt.
- Manglende beslag i underkant av ytterdører bør utbedres for å bedre avrenningen og redusere risikoen for fuktopptak og skader i tilstøtende bygningsdeler.
- Vinduer og ytterdører er over 35 år, og det bør påregnes økt vedlikeholdsbehov og redusert restlevetid av glassene; tilstanden bør følges opp, og fremtidig utskifting planlegges.


## A.3.18 - Yttertak

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

**Beskrivelse:**
Takkonstruksjon er i en w-takstolkonstruksjon i tre. Besiktiget fra kryploft hvor det er gulv, gulv er delvis lagt.

**Vurdering/Avvik:**
- Det er registrert begrenset ventilering og lufting av yttertaket. Isolasjon er flere steder lagt ut mot taktro, og det er ukjent hvordan luftingen er løst.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Lufting av yttertaket bør undersøkes nærmere, da isolasjon er lagt flere steder i taktroen og luftespaltenes funksjon er ukjent; mangelfull ventilering kan medføre kondens og fuktrelaterte skader i takkonstruksjonen.
- Det er ikke påvist tegn til synlige skader som følge av løsningen, konstruksjonen må jevnlig observeres for endring.

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

**Årstall:** 1988

**Beskrivelse:**
Det er lagt glassert teglstein på taket i 1988 iflg eier, undertak av ukjent alder, men ikke nyere enn 1988.
Renner og nedløp er i kobber fra 1988, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.
Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot ved bruk av stige, og vurderingen er derfor begrenset til denne tilkomsten. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere undersøkelse kan gjennomføres av fagkyndig person under forsvarlige sikkerhetsforhold.

**Vurdering/Avvik:**
- Undertaket er ca 38 år gammelt, og fremtidig funksjon er derfor usikker.
- Det er registrert stedvise mindre deformasjoner i renner og nedløp.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**
- Undertaket har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder og bør følges opp jevnlig, samtidig som fremtidig utskifting planlegges; det er økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer.
- Stedvise mindre deformasjoner i renner og nedløp bør utbedres eller følges opp for å sikre tilfredsstillende avrenning og begrense risikoen for vannbelastning på tilstøtende bygningsdeler.

## HMS A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

**Beskrivelse:**
Det er benyttet stigetrinn som snøfangere på alle sider + krokstige for feier.

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

**Helse, miljø og sikkerhet:**

- Det er ikke etablert forskriftsmessig tilkomst til skorstein der dette er påkrevd.
  Det er montert en bøylestige, men det er ukjent om den er forskriftsmessig festet, dette må undersøkes nærmere.
  Dersom den ikke er det må det etableres sikker adkomst for feiing og tilsyn.
- Mindre skade på et stigetrinn/snøfanger, må utbedres.

TG 2 A.3.18.4 **Skorsteiner over tak**

**Beskrivelse:**
Det er pusset pipe over tak.

**Vurdering/Avvik:**

- Skorsteinen over tak er besiktiget fra bakkenivå. Det er registrert rustrender ned langs skorsteinen. Årsaken er ikke avklart ved denne besiktigelsen. Det anbefales nærmere undersøkelse for å avklare årsak og eventuelt utbedringsbehov. Nødvendige tiltak må vurderes på bakgrunn av undersøkelsen.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Rustrendene kan tyde på korrosjon i metalldeler på skorsteinen. Årsak og omfang er ikke avklart, da skorsteinen kun er besiktiget fra bakkenivå. Forholdet bør undersøkes nærmere fra egnet tilkomst for å avklare om det er behov for utbedring. Eventuelle korrosjonsskader kan utvikle seg videre og medføre redusert levetid for berørte deler

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

TG 3 A.3.19.1 **Terrasse/veranda**

**Årstall:** 1980

**Beskrivelse:**
Det er utgang fra stue og ene sørvest terrasse/veranda på ca 50 kvm, trerekkverk med høyde ca 0,84-0,88 m. Den sørlige delen av terrassen ligger over carport,, her er det sannsynligvis et tettesjikt fra ca 1980. Det er mot nordvest bygd ei enkel utebod under veranda med enkle metallplater som tak under verandaen.
Det er ei enkel tretrapp ned til terreng.

**Vurdering/Avvik:**

- Det er påvist tegn på lekkasjer og fuktskade i plater i taket i carporten, under terrassekonstruksjonen.
- Tettesjiktet over carporten er fra omkring 1980, og fremtidig funksjon er usikker på grunn av alder.
- Metallplatene under verandaen mot nordvest er ikke en 100 % tett løsning.
- Dragere under carport har stedvis noe sprekker/slitasje, ikke påvist råteskader ved stikkprøver, men kan forekomme andre steder.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Det er påvist tegn til lekkasjer og fuktskade i plater i taket i carporten. Tettesjiktet og berørte konstruksjoner må undersøkes nærmere, og omfattende utbedring eller utskifting må påregnes i løpet av relativt kort tid for å begrense videre skadeutvikling.
- Tettesjiktet er fra omkring 1980 og har usikker fremtidig funksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og planlegging for utskifting, da svikt kan medføre lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
- Kostnadsestimatet er usikkert da omfang av skadene er usikre.

**Kostnadsestimat:** kr 80 000 - 150 000





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

### A.3.21.1 - Byggegrunn

**Beskrivelse:**
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 A.3.21.2 **Fundamenter**

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

TG 2 A.3.21.3 **Grunnmur**

**Beskrivelse:**
Det er opplyst om at grunnmur er utført i betongkonstruksjoner. Den er utvendig pusset og malt.

**Vurdering/Avvik:**

- Det er registrert stedvise sprekker i puss og noe avskalling , det må foretas grundigere undersøkelser for å fastslå om sprekkene kun er i puss eller også er i grunnmur.

**Anbefalte tiltak/konsekvens:**

- Sprekker og avskalling i pussen kan gi økt fuktbelastning på underlaget og medføre videre avskalling og frostskader. Det er ikke avklart om sprekkene er begrenset til pusslaget eller også omfatter selve grunnmuren. Det bør foretas nærmere undersøkelser for å avklare årsak og skadeomfang før utbedring. Løs og skadet puss må fjernes og berørte områder repareres med materialer tilpasset underlaget. Eventuelle sprekker i selve grunnmuren må vurderes særskilt før tiltak fastsettes.

TG 2 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

**Beskrivelse:**
Ut fra byggeår var det normalt med drensrør og utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast eller gudrong). Det er registrert indikasjoner på bruk av Gudrong/svart påsmurt tettesjikt ved tilbygd åpen bod mot vest, men oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ellers ukjent.

### Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da dreneringen er eldre enn 25 år.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør dreneringen observeres jevnlig, og utskifting eller oppgradering planlegges på sikt; svikt kan medføre fuktbelastning og lekkasjer mot grunnmur.

## A.3.22 - Forstøtningsmur - carport - terreng etc

TG 2 A.3.22.2 **Forstøtningsmur/carport/utebod**

### Beskrivelse:

Mur/forstøtningsmur rundt carport er oppført i ca 1980 i lettklinkerblokker som er pusset. Det er videre tresøyler som holder trebjelkelaget til tak/terrasse over carport (jamfør vurdering under Balkong/terrasse).
Under veranda mot nordvest er det ei enkel åpen utebod.

### Vurdering/Avvik:

- Det er registrert betydelig pussavskalling og sprekkdannelser i forstøtningsmur/carport. Det kan ikke utelukkes sprekker i selve muren, og forholdet bør undersøkes nærmere.
- Det er påvist endel fuktskjolder/merker i innvendige konstruksjoner i åpen utebod, ikke et 100 % tett bygg.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er betydelig pussavskalling og sprekkdannelser som bør undersøkes nærmere for å avklare om sprekkene også omfatter underliggende mur, og nødvendig utbedring må påregnes.
- Uten utbedring av pussavskalling vil ytterligere avskalling oppstå og fare for skader på muren.
- Utebod står foran oppgradering avhengig av bruk, bygget har begrenset levetid uten tiltak.





TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

### Beskrivelse:

Eiendommen ligger i ei sørvestvendt skråning. Det er rundt boligen plen og grus samt noe støpte platter/trapper.

### Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren.
- Det er muligheter for vannansamlinger, og det kan være behov for tiltak.

### Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Terrenget bør justeres slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren, og vannansamlinger rundt boligen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging.
- Dette gjelder særlig mot nord.

TG 1 A.3.22.7 **Oljetank (nedgravd utendørs oljetank)**

**Beskrivelse:**
Det er på kryploft påvist eldre dagtank og oljerørsystem ned til oljebrenner i peis i hovedetasje.
Det er fremlagt dokumentasjon fra Sunnmøre Transport AS datert 21.08.2019 som dokumenterer at oljetank er lovlig fjernet.

### A.3.23 - Geologiske forhold

#### A.3.23.1 - Skredfare

**Beskrivelse:**

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

#### A.3.23.2 - Flomfare

**Beskrivelse:**
Vurdering av flom fare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart. Det fremgår ikke hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer flomfare på eiendommen.

## 3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

| | |
|---|---|
| Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene? | **Ja** |
| *Dato for inspeksjon:* | *04.02.2026* |
| *Referansenummer:* | *319905* |
| Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn? | **Ja** |
| Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn? | **Ja** |

Avvik er rettet og det foreligger avsluttet tilsyn 13.02.2026. Avvik rettet av Ålesund Elektro AS.

SAMSVARSERKLÆRING

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

Det er fremlagt dokumentasjon kun på arbeid i forbindelse med ny varmepumpe i 2023 fra DHH elektro AS datert 12.11.23.

Eier opplyser om; "Montering av dobbelt stikkontakt på kjøkken i sokkelleiligheten. Har samsvarserklæring. Byttet også termostat på bad i hovedetasje, godt over 10 år siden. Muligens bravida eller Ålesund elektro. Har ikke samsvarserklæring

på dette da det er foreldet ift. boligmappa. Mener på at noe ble gjort at elektriker når varmtvannsbereder ble skiftet. Mener på at det var Caverion/YIT for over 10 år siden. Har ikke samsvarserklæring på dette da det er foreldet ift. boligmappa."

### BEHOV FOR KONTROLL

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

Siden det foreligger dokumentasjon på at det elektriske anlegget i leiligheten har vært kontrollert de siste fem årene, vurderes det ikke å være behov for en ny elkontroll på befaringstidspunktet.
Det elektriske anlegget er likevel av en slik alder at regelmessig ettersyn av registrert elektroinstallatør eller annen kvalifisert fagperson anbefales. Eier er ansvarlig for nødvendig ettersyn og vedlikehold, og kontroll bør særlig vurderes ved endret bruk, utvidelser, oppussing eller tegn på feil, som varmgang, gjentatte utkoblinger eller skader på installasjonen.

## 3.3.1 BILDER



## 3.4 Branntekniske forhold

**Brannskille:**

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav, men utifra byggeårets krav er det ikke påregnelig at brannskille mellom de to godkjente boligene er i henhold til dagens krav.
- Boenhetene har tilfredsstillende rømningsveger.

**Slukkeutstyr og brannvarsling:**

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

## 3.5 Lovlighetsmangler

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

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

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

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

I hovedetasje er bod på tegning i hjørne mot sørøst tatt inn i stue.
I underetasje er "hobby/sport" på tegning mot nordvest idag hall og et mindre rom som har vært brukt som soverom.
Videre er en av bodene i utleieenhet tatt inn i badet. Skal avvikene må det foretas en bruksendringssøknad, utfall av denne avgjøres av Ålesund kommune gjennom en søknadsbehandling.
Åpen enkel utebod utenfor underetasje mot nordvest fremgår ikke på tegning.

# 4 Verdivurdering

## 4.1 Oppsummering

| | |
|---|---|
| Dato verdsetting | 27.10.2026 |
| **Estimert markedsverdi** | **4 600 000** |

Enebolig fra 1977 beliggende i Lerstadvegen i Ålesund kommune, ca 6-7 km øst for Ålesund sentrum.
Boligen gjennomgikk en del oppgraderinger på slutten av 1980-tallet. Etter dette er det i stor grad utført normalt vedlikehold. Boligen står derfor foran en del oppgraderinger, jf. tilstandsrapporten.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Basert på visuell befaring, sammenlignbare salg, markedskunnskap og erfaring, vurderes eiendommen å kunne omsettes for den anslåtte markedsverdien i dagens marked

## 4.2 Teknisk verdi

| **Enebolig m/hybel/sokkelleil.** | |
|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | 6 180 300 |
| Diverse tillegg | 80 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | - 2 600 000 |
| **Teknisk verdi Enebolig m/hybel/sokkelleil.** *(avrundet fra 3 660 300)* | **3 650 000** |

**Tomteverdi**

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

| | |
|---|---|
| Beregnet tomteverdi | 1 500 000 |
| **Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger** | **5 150 000** |

## 4.3 Sammenlignbare objekter

| Eiendom | Salgsdato | Prisantydning | Salgspris | Pris pr. m² |
|---|---|---|---|---|
| Borgundvegen 692, 6017 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1954 *Soverom:* 3 | 07/04/2025 | 6 290 000 | 6 005 000 | 32 285<br>*Areal:* 186 m² |
| Rørstadvegen 65, 6016 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1962 *Soverom:* 4 | 09/03/2025 | 5 390 000 | 5 700 000 | 30 978<br>*Areal:* 184 m² |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borgundvegen 605, 6016 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1934 *Soverom:* 5 | 11/24/2025 | 6 300 000 | 5 950 000 | 35 629<br>*Areal:* 167 m² |
| Kringlerøysa 2A, 6016 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1950 *Soverom:* 4 | 06/12/2026 | 6 400 000 | 6 250 000 | 34 341<br>*Areal:* 182 m² |
| Borgundvegen 707, 6017 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1955 *Soverom:* 4 | 07/02/2025 | 3 900 000 | 3 700 000 | 24 667<br>*Areal:* 150 m² |
| Klubben 3, 6016 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1977 *Soverom:* 4 | 02/23/2025 | 5 600 000 | 4 900 000 | 28 324<br>*Areal:* 173 m² |
| Lerstadvegen 171, 6014 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1976 *Soverom:* 3 | 04/14/2026 | 4 300 000 | 5 370 000 | 30 686<br>*Areal:* 175 m² |
| Høgenakken 6, 6014 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1982 *Soverom:* 2 | 08/08/2025 | 3 190 000 | 3 900 000 | 21 910<br>*Areal:* 178 m² |
| Lerstadvegen 316, 6014 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1964 *Soverom:* 4 | 11/17/2025 | 2 975 000 | 3 550 000 | 17 839<br>*Areal:* 199 m² |
| Lerstadvegen 89 , 6015 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1910 *Soverom:* 3 | 06/18/2026 | 4 500 000 | 4 400 000 | 35 200<br>*Areal:* 125 m² |
| Lerstadvegen 276 , 6014 ÅLESUND<br>*Byggeår:* 1960 *Soverom:* 3 | 08/28/2025 | 4 600 000 | 4 600 000 | 21 101<br>*Areal:* 218 m² |

| | |
|---|---|
| Gjennomsnittlig kvadratmeterpris | 28 046 kr |

# 5 Vedlegg og kilder

| Navn | Dato | Kommentar | Vedlagt |
|---|---|---|---|
| Reguleringskart | | | Nei |
| Situasjonskart | | | Nei |
| Tegninger | 22.04.1976 | | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse - hovedenhet | 20.07.1977 | | Nei |
| Midlertidig brukstillatelse utleieenhet | 12.08.1977 | | Nei |
| Tegninger tilbygg carport | 03.07.1980 | | Nei |
| Egenerklæring | 25.10.2026 | | Nei |

# 6 Forutsetninger

**Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):**

## FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

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

## TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

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

## BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

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

## VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

## ELEKTRISKE ANLEGG

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

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

## TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

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

## AREAL

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

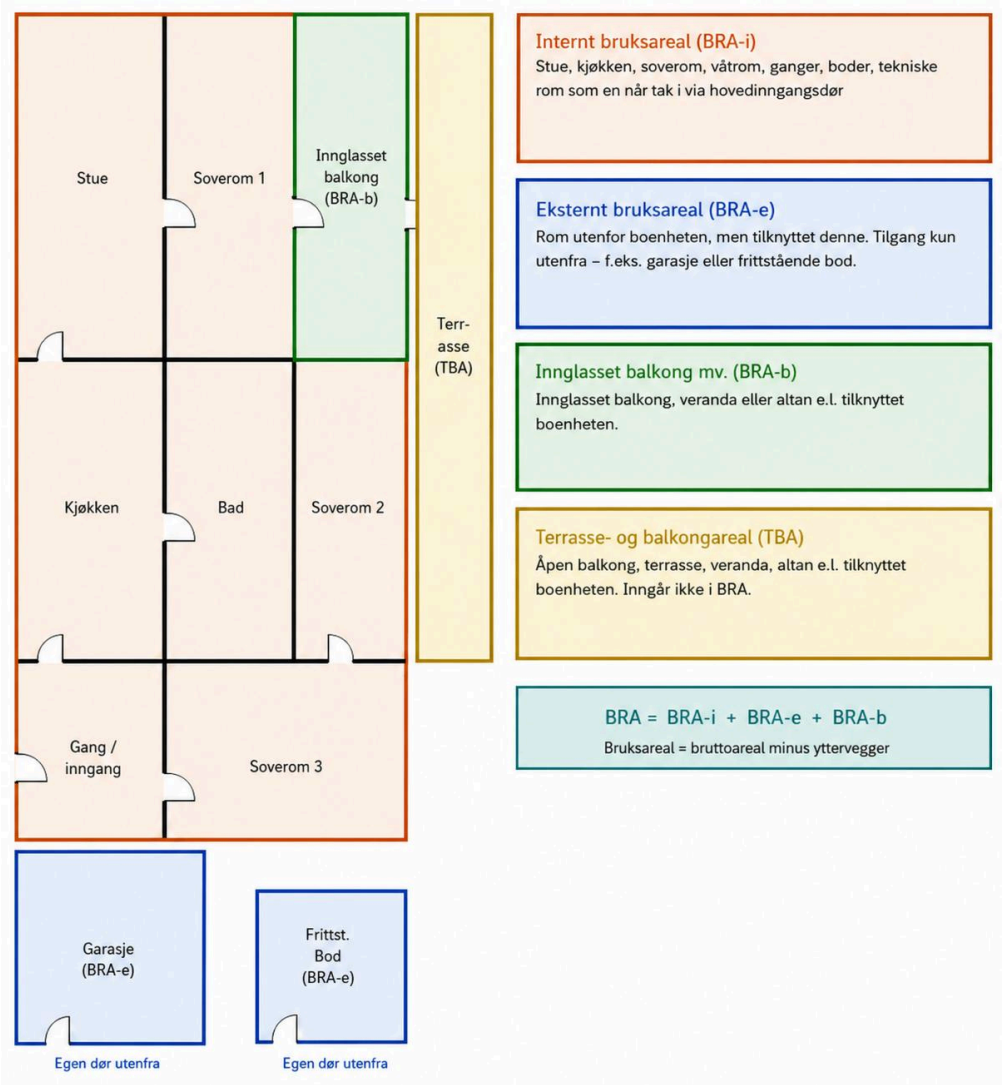
## DEFINISJONER

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

## AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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




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

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

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

# 7 Ansvarlig takstingeniør

## NORSK TAKST

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

## MØRETAKST AS

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



**Rapportansvarlig**

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

NITO

Norsk takst

# 8 Versjoner av rapporten

| Versjon | Dato | Beskrivelse |
|---|---|---|
| 1 | 28.10.2026 | |
| 2 | 04.11.2026 | |