

Tilstandsrapport



Enebolig



Olsviklia 17, 6019 ÅLESUND



ÅLESUND kommune



gnr. 35, bnr. 94

Markedsverdi

7 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 245 m² BRA-i: 209 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 18845-2909

Eiendomsverdi ref nr: RD9549

Autorisert foretak: Sunnmøre Eiendom Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Frode K. Mauren



møretakst



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 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 kompetanse 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



møretakst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig med opprinnelig godkjent utleieleilighet fra 1999 (endret idag).

Boligen har hovedetasje + underetasje + kryploft.

Boligen er byggemeldt 12.6.1997, og det slik sett forskrifter fra før TEK 97 som er gjeldende, og ikke TEK97.

Jfr Rapportsammendrag.

Enkelte konstruksjoner og bygningsdeler som etter gjeldende forskrift (Tryggere bolighandel) normalt ikke inngår i en full teknisk tilstandsvurdering, er likevel vurdert med et begrenset fokus på helse-, miljø- og sikkerhetsforhold (HMS). Dette gjelder blant annet innvendige og utvendige trapper, forstøtningsmurer, innvendige dører, utvendige vann- og avløpssystemer, samt ildsteder og skorsteiner inne i boligen. Slike forhold er primært vurdert med sikte på å avdekke åpenbare risikoforhold eller mulige avvik av betydning for sikkerhet, og er derfor ikke gjennomgått eller beskrevet med samme detaljeringsgrad som de konstruksjonene som inngår i selve tilstandsvurderingen etter gjeldende forskrift og standard, og heller ikke satt tilstandsgrader på HMS avvik.

Enebolig - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og fra takfot i stige.

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem.

Det er stigetrinn for feier, og snøfanger ved inngangsparti.

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader, mindre områder med bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Besikket fra kryploft som har adkomst via trappeluke. Gulv er lagt i midtdelen.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår

Bygningen har malt hovedytterdør i hovedetasje og 2 ytterdører i underetasje, malte balkongdører i tre med 2-lags glass skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Det er utgang fra stue og soverom til sørvestvendt flislagt terrasse på ca 13 kvm. Det er trekkverk.

Det er treterasse på terreng ved inngangsparti i underetasje og mot vest, totalt cirka 50 m²

Det er flislagt trapp ved inngangsdør med trekkverk.

Betongtrapp ned til underetasje uten rekkverk, kun murkant på ene side.

INNENDIG

[Gå til side](#)

I hovedetasje er det gulv av laminat. Veggene har malte tapetserte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

I underetasje er det gulv av laminat. Veggene har malte tapetserte plater, noe malte plater og mal mur. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Utebod i underetasjen har enkelt vinylbelegg på betonggulv, pussede murvegger og betongdekke innvendig tak.

Lettklinkerelement som etasjeskille e.l., støpt plate mot grunnen.

Boligen har dobbel-elementpipe, vedovn og peis med innsats.

Sotluke i kjeller

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår. Den har et trekkverk. Det er montert håndrekk på vegg.

Garderobeinnredning på garderoberom

Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad i hovedetasje er oppusset i 2006 ifølge tidligere salgsoppgave, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med servant. Det er naturlig ventilering.

Bad underetasje vest

Bad i underetasje vest er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger med flislagte vegger i dusjonen, og malt innvendig tak. Badet har toalett, dusjdører og innredning med servant. Det er elektrisk styrt vifte.

Vaskerom

Vaskerom i underetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Rommet har flislagt gulv, malte plater og malt mur på vegger. Himlingsplater i innvendige tak. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Bad underetasje øst

Bad i underetasje øst er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet har vegghengt toalett, badekar og innredning med servant. Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med hvite glatte fronter fra ca 2019. Benkeplaten er av stein, glassplate på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøleskap, fryseskap samt integrert oppvaskmaskin, stor induksjonstopp, kombiovn og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er i underetasje i ytterhjørnet mot øst et "grovkjøkken" eller lignende, Rommet har flislagt gulv, det er sluk i gulvet, vegger har malte muroverflater. Himlingsplater i innvendig tak. Rommet har innredning med malt profilert innredning, laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplate. På rommet er montert varmtvannstank samt et skyllekar. Det er kun naturlig avtrekk fra grovkjøkken gjennom vindusventil.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i grovkjøkken. Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår, det er påvist lufting over tak.

Boligen har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken, med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

Det er 2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter fra byggeår.

El-anlegget er utført av HM Elektro AS ved bygging i 1999. Det er to sikringsskap, men en måler fra 2018.

Det er påvist brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er påvist utvendig vorteplast som tettesjikt, det er ukjent om det er utvendig isolering (dette kom i 1997-forskriften, konstruksjonen kan derfor være bygd etter tidligere forskrifter).

Store deler av boligen ligger over bakkenivå, med unntak av yttervegg mot øst.

Bygningen har grunnmur i isolerte grunnmursblokker e.l. Utvendig pusset og malt.

Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein. Det er og en mindre mur inntil huset mot nord.

Utvendige avløpsrør av plast og vannledning av plast (PEL). Offentlig avløp og vann via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	245 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	213 m ²
Totalpris	7 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I hovedetasje er et soverom omgjort til garderoberom.

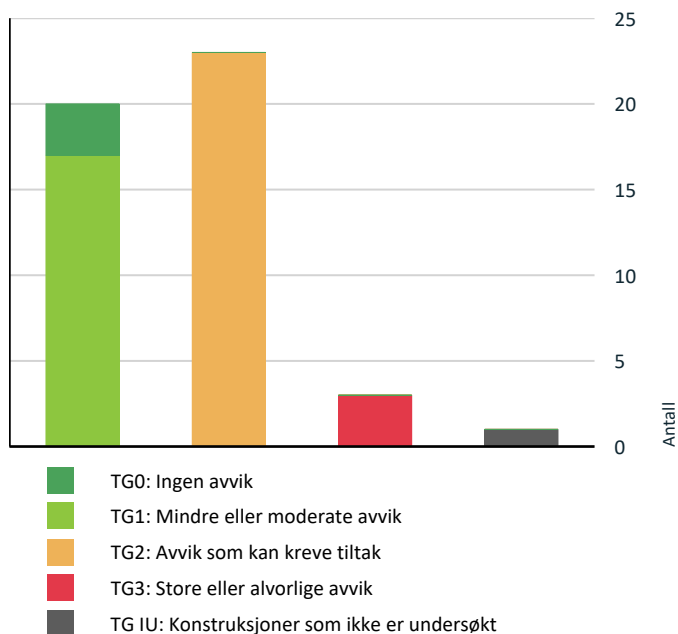
Underetasje er på godkjente tegninger godkjent med ei sokkelleilighet, det er imidlertid gjort endringer ved at det er åpnet opp mellom hall og sokkelleilighet. Kjøkken er omgjort til soverom og gang, men røropplegg etc ligger i vegg. Ene vaskerom er gjort om til et grovkjøkken. Bod er omgjort til bad.

Endel av disse endringene som er gjort krever søknad om bruksendring samt søknad om endring av brannskille.

Tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning vil også kreve søknad i forhold til brannskille endring.

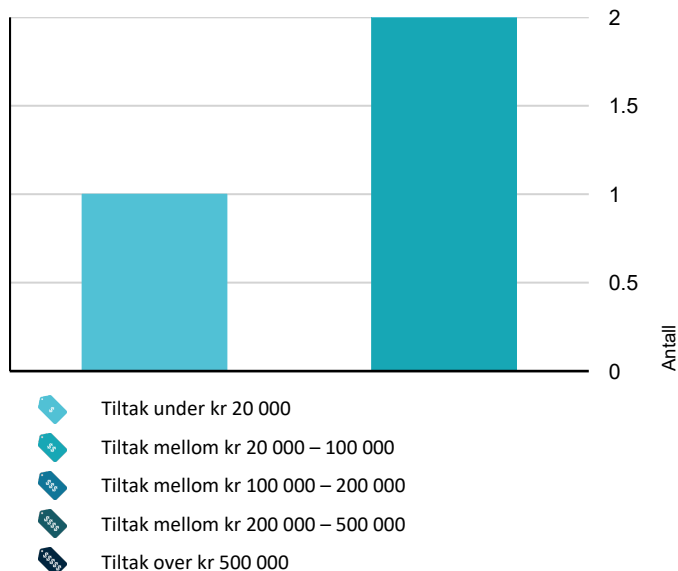
Sammendrag av boligens tilstand

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

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.»

Ved innhenting av kommunale opplysninger tar kommunen følgende forbehold:

"Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger."

Kommunale opplysninger som er benyttet i denne rapporten, er innhentet fra kommunen via Infoland/andre kommunale kilder, og gjengis slik de er mottatt på befaringstidspunktet. Takstingeniør har ikke kontrollert riktigheten eller fullstendigheten av disse opplysningene, og overtar ikke ansvaret for uriktige kommunale opplysninger.

Boligen ble oppført i 1999. Konstruksjoner som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1) viser normal slitasje med tanke på byggeår og materialvalg. Dette utelukker likevel ikke at det kan finnes enkelte feil eller mangler.

For bygningsdeler vurdert til tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er beskrevet i rapporten. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er beheftet med usikkerhet, og faktiske utgifter vil kunne variere avhengig av valgt løsning. Utgiftene bør også sees i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning.

Det anbefales å rådføre seg med kvalifiserte fagfolk for å innhente presise kostnadsoverslag før eventuelle tiltak gjennomføres.

Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av hovedhuset - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstjenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje, kun beskrevet og medtatt i areal, men ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er målt motfall mot døren på våtrommet. Det er kant ved terskel, men ukjent hvordan tettesjiktet er løst, og dermed usikkert om deler av terskel kompenserer noe for manglende høydeforskjell. Kostnadsestimatet gjelder ekstrakostnad for etablering av rett fall ved oppgradering av våtrommet. Våtrommet har en alder der tidspunkt for full oppgradering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er målt motfall mot døren på våtrommet. Kostnadsestimatet gjelder ekstrakostnad for etablering av rett fall ved oppgradering av våtrommet. Våtrommet har en alder der tidspunkt for full oppgradering nærmer seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er mindre fuktskjolder i enkelte undertaksplater, det er ved befaring ikke påvist unormal fuktighet i fuktskjolder ved stikkprøver.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Deler av terrassen ligger over utebod, dette er en usikker konstruksjon. Jfr vurdering under Rom under terreng.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Underetasje har mot terreng en konstruksjon som ikke er egnet for hulltaking. Det er utført orienterende fuktmålinger med overflatestikk/nåleelektroder i nedkant av gulvlist i treverk og andre tilgjengelige treverkspartier i rom under terreng. Målingene viste verdier innenfor normalt område for denne type konstruksjon og årsklasse (10-12%), uten indikasjon på unormalt fuktinnhold eller aktive fuktskader i de kontrollerte punktene i selve boligen. Slike målinger gir kun en lokal status i de undersøkte punktene, og utelukker ikke skjulte skader andre steder i konstruksjonen.

I tilknyttet utebod med vegger mot terreng er det registrert saltutslag på mur/betong. Saltutslag er en indikasjon på fuktvandring gjennom murkonstruksjonen over tid, typisk som følge av fukt fra grunnen og/eller sviktende drenering eller fuktsperre.

Uteboden består i hovedsak av uorganiske materialer (betong/mur), slik at risikoen for råteskader i organisk materiale og omfattende innemiljøproblemer er mindre enn i innredede oppholdsrom. Forholdet viser likevel at det forekommer fuktgjennomtrenging i denne delen av konstruksjonen, og uteboden bør følges opp med tanke på vedlikehold av drenering, overflatebehandling og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen. Uteboden ligger under terrasse, fuktigheten/saltutslagene kan også stamme fra denne løsningen. Det er også i uteboden påvist en ventilasjonskanal fra boligen som stopper i denne boden, dette kan være en medvirkende årsak til fuktnivået.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

Forstøtningsmur mot nordvest som er bygd inntil grunnmur har seget endel ut fra selve grunnmuren. Denne muren er ikke endel av selve grunnmuren, men murt inntil selve grunnmuren, uten noe forankring i grunnmuren. De andre forstøtningsmurene på eiendommen er ikke undersøkt utover HMS- forhold.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Gulvet er tilnærmet flatt, det er en kant ved terskel, men ukjent hvordan tettesjikt er løst ved terskel.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Silikonfuge mellom badekar og vegg er oppsprukket

! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje øst > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert noe forhøyet fuktnivå i hulltaking i underetasje, men ikke kritisk fuktnivå. Fuktnivået er noe høyere enn det som regnes som tørt treverk, men noe vanlig med noe høyere nivåer i underetasjer, og gir grunnlag for nærmere undersøkelser.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje vest > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

! Våtrom > Underetasje > Bad underetasje vest > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringen under servant er ikke tilfredsstillende tette/utført.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Bad underetasje vest > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Kjøkken > Underetasje > Grovkjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte fronter har denl slitasjegrad.
Kjøkkeninnredningen er enkel, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et fullverdig kjøkken.



Kjøkken > Underetasje > Grovkjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.



Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1999

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra takfot i stige. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. 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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Vedlikehold med mosefjerning må utføres. Det er viktig at tekken er fritt for mose. Røtter fra mose kan lede vann inn i ellet til undertaket og påføre fuktskader.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp er i metall fra byggeår, nedløpsrør er ført ned i rør i grunnen, ukjent videre rørsystem. Det er stigetrinn for feier, og snøfanger ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader, mindre områder med bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Besiktiget fra kryploft som har adkomst via trappeluke. Gulv er lagt i midtdelen, besiktiget fra denne delen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er mindre fuktskjolder i enkelte undertaksplater, det er ved befaring ikke påvist unormal fuktighet i fuktskjolder ved stikkprøver.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen bør jevnlig observeres. Fuktighet i takkonstruksjon kan variere betydelig med årstider/værforhold - både i form av lekkasjer og kondensering. Det kan ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør i hovedetasje og 2 ytterdører i underetasje, malte balkongdører i tre med 2-lags glass skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er utgang fra stue og soverom til sørvestvendt flislagt terrasse på ca 13 kvm. Det er trekkverk med høyde ca 0,90 m. Det er treterasse på terreng ved inngangsparti i underetasje og mot vest, totalt cirka 50 m²

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Deler av terrassen ligger over utebod, dette er en usikker konstruksjon. Jfr vurdering under Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INN VENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

I hovedetasje er det gulv av laminat. Veggene har malte tapetserte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. I underetasje er det gulv av laminat. Veggene har malte tapetserte plater, noe malte plater og mal mur. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Utebod i underetasjen har enkelt vinylbelegg på betonggulv, pussede murvegger og betongdekke innvendig tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i kjellerstue i underetg over en lengde på ca 2 m.
Det er målt ca 9 mm høydeforskjell på gulv i soverom øst i underetg over en lengde på ca 2 m.
Lettklinkerelementer el. som etasjeskille, støpt plate mot grunnen.

Det er i underetasje påvist mindre knirk i gulv i underetasje, dette kan variere med årstider, utifra dagens nivå anses det ikke behov for tiltak da det ikke er påvist synlige tegn på skader/sprekker e.l. Dette kan imidlertid utvikle seg.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har dobbel-elementpipe, vedovn og peis med innsats. Sotluke i kjeller

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng mot øst i underetasje, ellers over bakkenivå. Underetasje er oppført med gulv av betong med overflater av laminat og fliser. Veggene består av murkonstruksjoner med innvendige plater/puss som antas montert direkte mot mur/grunnmurselementer.

Bygningen er oppført i 1999, og det er ikke opplyst om senere ombygging av rom under terreng. Konstruksjonen antas å være utført med isoblokk/isolerte grunnmurselementer, med pålimt gipsplate/puss e.l. på innsiden. Hulltaking er ikke foretatt, da veggoppbyggingen ikke er kjent, og plater dynes å være limt direkte på grunnmursblokker e.l.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Underetasje har mot terreng en konstruksjon som ikke er egnet for hulltaking. Det er utført orienterende fuktmålinger med overflatestikk/nåleelektroder i nedkant av gulvlister i treverk og andre tilgjengelige treverkspartier i rom under terreng. Målingene viste verdier innenfor normalt område for denne type konstruksjon og årsklasse (10-12%), uten indikasjon på unormalt fuktinnhold eller aktive fuktskader i de kontrollerte punktene i selve boligen. Slike målinger gir kun en lokal status i de undersøkte punktene, og utelukker ikke skjulte skader andre steder i konstruksjonen.

I tilknyttet utebod med vegger mot terreng er det registrert saltutslag på mur/betong. Saltutslag er en indikasjon på fuktvandring gjennom murkonstruksjonen over tid, typisk som følge av fukt fra grunnen og/eller sviktende drenering eller fuktsperre.

Uteboden består i hovedsak av uorganiske materialer (betong/mur), slik at risikoen for råteskader i organisk materiale og omfattende innemiljøproblemer er mindre enn i innredede oppholdsrom. Forholdet viser likevel at det forekommer fuktgjennomtrenging i denne delen av konstruksjonen, og uteboden bør følges opp med tanke på vedlikehold av drenering, overflatebehandling og eventuelle tiltak for å redusere fuktbelastningen. Uteboden ligger under terrasse, fuktigheten/saltutslagene kan også stamme fra denne løsningen. Det er også i uteboden påvist en ventilasjonskanal fra boligen som stopper i denne boden, dette kan være en medvirkende årsak til fuktnivået.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig visuell kontroll av rom under terreng og utebod med hensyn til misfarging, lukt, sprekke-dannelser, saltutslag og avflassing av overflater, samt oppfølging dersom nye symptomer oppstår. Videre anbefales det å kontrollere og vedlikeholde utvendig drenering og fuktsikring rundt grunnmur der dette er tilgjengelig, herunder sørge for tilfredsstillende fall fra terreng, fungerende nedløp og bortledning av overflatevann.

Dersom det i fremtiden registreres økende fuktindikasjoner, mugglukst eller synlige skader på overflater, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser, eventuelt med åpning av konstruksjon, for å avklare omfang og behov for utbedring

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i hovedetasjen er oppusset i 2006 ifølge tidligere salgsoppgave, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne og innredning med servant.

Tilstandsrapport



Bad i hovedetasje

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er vindu i våtsonen, men dusjvegger som kompenserende tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 0 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 0 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt, det er en kant ved terskel, men ukjent hvordan tettesjikt er løst ved terskel.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasje til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

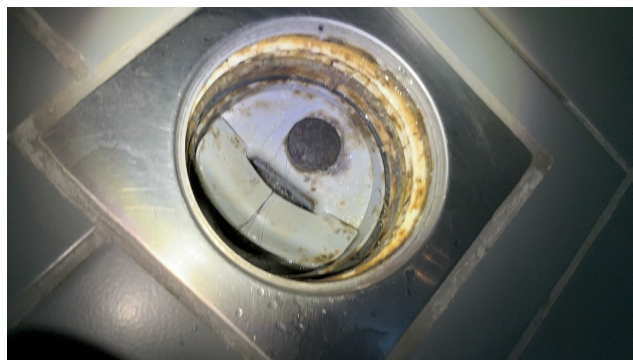
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk bad hovedetasje

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømming.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

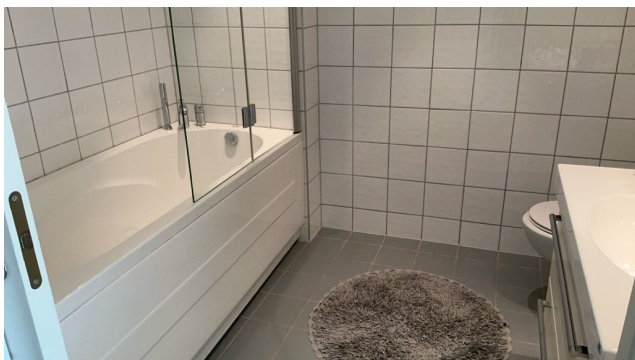
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt bak dusjsone, det er målt 8 % fuktighet som anses som tørt treverk.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje øst er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og malt innvendig tak med innfelt spotbelysning. Badet har vegghengt toalett, badekar og innredning med servant.



Oversikt bad underetasje nord

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonfuge mellom badekar og vegg er oppsprukket

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring bør utføres, men ingen betydning for badets tettesjikt.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 5-6 mm lokalt motfall ved sluk, videre er det målt ca 5-6 mm motfall mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt motfall mot døren på våtrommet. Det er kant ved terskel, men ukjent hvordan tettesjiktet er løst, og dermed usikkert om deler av terskel kompenserer noe for manglende høydeforskjell.

Kostnadsestimatet gjelder ekstrakostnad for etablering av rett fall ved oppgradering av våtrommet. Våtrommet har en alder der tidspunkt for full oppgradering nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

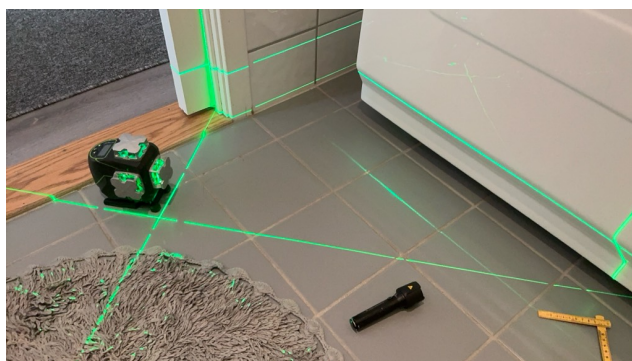
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten eller negativ, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale, det er begrenset adkomst til sluk under badekar.

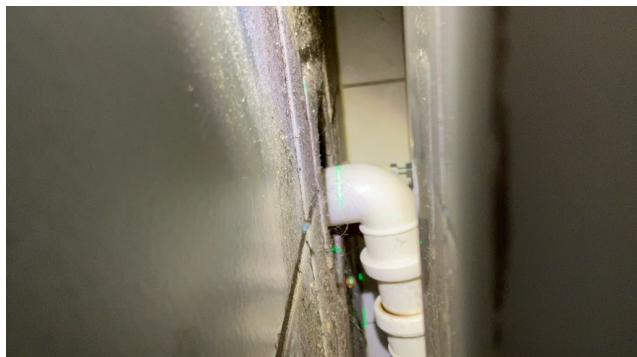
Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk el-vifte, tilluftspalte ved dør.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE ØST

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra hall bak badekar, det er målt ca 15% fuktighet i treverk inne i konstruksjonen. Dette er noe høyere enn tørt treverk, men ikke påvist synlige tegn til fuktskader e.l.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert noe forhøyet fuktnivå i hulltaking i underetasje, men ikke kritisk fuktnivå. Fuktnivået er noe høyere enn det som regnes som tørt treverk, men noe vanlig med noe høyere nivåer i underetasjer, og gir grunnlag for nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang av fuktforholdet, samt etablere jevnlig kontroll/måling for å følge utviklingen over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i underetasje er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Rommet har flislagt gulv, malte plater og malt mur på vegger. Himlingsplater i innvendige tak. Rommet har skyllekar og opplegg for vaskemaskin.



Oversikt vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 7 mm lokalt motfall ved sluk, videre er det målt ca 10 mm motfall høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er målt motfall mot døren på våtrommet.

Kostnadsestimatet gjelder ekstrakostnad for etablering av rett fall ved oppgradering av våtrommet. Våtrommet har en alder der tidspunkt for full oppgradering nærmer seg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

Vær oppmerksom ved bruk, kan medføre vann ut på gulvet, for å lukke avviket må det foretas tiltak, om mulig bør høyde på tettesjikt ved dør økes for å unngå at vann renner ut av rommet ved lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk vaskerom

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

UNDERETASJE > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner, våtsone grenser til murvegg.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje vest er fra byggeår, ingen dokumentasjon. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malte tapetserte vegger med flislagte vegger i dusjsonen, og malt innvendig tak. Badet har toalett, dusjdører og innredning med servant.



Oversikt bad underetasje sør

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

! TG 1 Overflater vegger og himling

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er målt ca 8 mm lokalt fall ved sluk, videre er det målt ca 10mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.

Tilstandsrapport

Når høydeforskjellen mellom sluk og tettesjikt ved dør er for liten, øker faren for at vann ved lekkasjer på våtrommet kan trenge ut av våtrommet. Dette kan føre til:

- Lekkasjer til tilstøtende rom
- Skader på dørkarm og terskel
- Fuktskader i gulv og vegger utenfor badet

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Vurdert utifra alder, materiale og observasjoner i sluk.

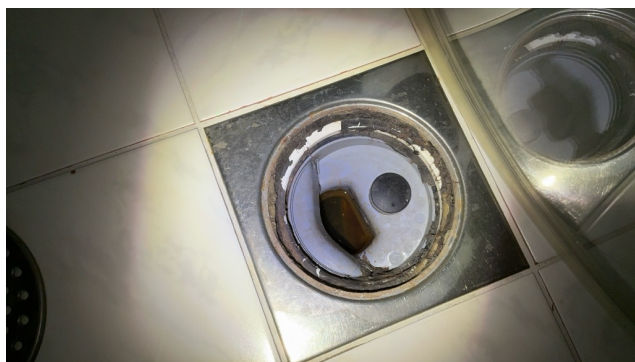
Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Rørgjennomføringen under servant er ikke tilfredsstillende tette/utført.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Plastsluk bad underetasje sør

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

UNDERETASJE > BAD UNDERETASJE VEST

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusjhjørne, det er målt cirka 11 % fuktighet som ansees som tørt treverk i en underetasje.

KJØKKEN

1. ETASJE > HALL M/TRAPP

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet i hovedetasje har innredning med hvite glatte fronter fra ca 2019. Benkeplaten er av stein, glassplate på vegg over kjøkkenbenk. Det er kjøleskap, fryseskap samt integrert oppvaskmaskin, stor induksjonstopp, kombiovn og stekeovn.



oversikt kjøkken

1. ETASJE > HALL M/TRAPP

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

UNDERETASJE > GROVKJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er i underetasje i ytterhjørnet mot øst et "grovkjøkken" eller lignende. Rommet er vurdert mer til kjøkkenformål enn våtrom. Rommet har flislagt gulv, det er sluk i gulvet, vegger har malte muroverflater. Himlingsplater i innvendig tak. Rommet har innredning med malt profilert innredning, laminat benkeplate. Det er fliser på vegg over benkeplate. På rommet er montert varmtvannstank samt et skyllekar.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Enkelte fronter har denl slitasjegrad. Kjøkkeninnredningen er enkel, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et fullverdig kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.



Oversikt grovkjøkken

UNDERETASJE > GROVKJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kun naturlig avtrekk fra grovkjøkken gjennom vindusventil.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber, stoppekran i grovkjøkken. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast fra byggeår, det er påvist lufting over tak. Vurdert utelukkende utifra alder og materiale.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har periodisk avtrekk fra bad/kjøkken, med tilluft gjennom vindus/veggventiler, noe som var en vanlig løsning for denne type bygg

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er 2 stk varmtvannstanker på ca. 200 liter fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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 forenklete 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

El-anlegget er utført av HM Elektro AS ved bygging i 1999. Det er to sikringsskap, men en måler i fra2018.

Ettersom det elektriske anlegget hovedsakelig er fra byggeåret og over 25 år, og det ikke foreligger el-tilsynsrapport fra de siste 5 årene, anbefales en generell gjennomgang av anlegget utført av en elektriker/el-fagmann.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja Det mangler deksler på enkelte el-punkter.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
- Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
- Nei**

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
- Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
- Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
- Ja Jfr beskrivelse.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er påvist utvendig vorteplast som tettesjikt, det er ukjent om det er utvendig isolering (dette kom i 1997-forskriften, dette bygget kan være bygd etter tidligere forskrifter). Store deler av boligen ligger over bakkenivå, med unntak av yttervegg mot øst.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte grunnmurselementer/blokker. Utvendig pusset og malt.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein og naturstein. Det er og en mindre mur inntil huset mot nord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Forstøtningsmur mot nordvest som er bygd inntil grunnmur har seget endel ut fra selve grunnmuren. Denne muren er ikke endel av selve grunnmuren, men murt inntil selve grunnmuren, uten noe forankring i grunnmuren. De andre forstøtningsmurene på eiendommen er ikke undersøkt utover HMS- forhold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i ei vestvendt skråning.

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

Beskrivelse

Det er påvist brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2003

Kommentar
Ca byggeår

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje oppført på støpt betongplatefundament med murte yttervegger av lettklinkerblokker som utvendig er pusset og malt. Takkonstruksjonen består av w- takstolkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein. Det er montert leddport i metall med portåpner, og bygningen har innlagt strøm

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

213 m²/209 m²

Enebolig: 2 Kjøkken, 2 Hall m/trapp, Vindfang, 6 Soverom, 3 Bad, Garderobe, Vaskerom, Stue, Gang, 2 Bod

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 32 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 800 000

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 8 250 000

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

7 800 000

Konklusjon markedsverdi

7 800 000

Markedsvurdering

Enebolig med utleieleilighet fra 1999 med frittliggende garasje beliggende i Olsviklia i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 13-14 km øst for Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til barnehage og butikk etc. Skoler ligger i Spjelkavika ca 2-3 km unna.

Boligen er drøye 25 år, en del innvendig oppusset i 2019, utvendig jevnt vedlikeholdt, jfr dog Rapportsammendrag. Boligen har gode sol og utsiktsforhold mot vest.

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Østre Olsvikveg 21A ,6019 ÅLESUND 180 m² 2011 4 sov	25-03-2026	7 500 000	7 950 000		7 950 000	44 167
2 Hovdevegen 24 ,6019 ÅLESUND 217 m² 1990 6 sov	26-05-2025	7 700 000	7 450 000		7 450 000	33 864
3 Storskjervavegen 35 A ,6019 ÅLESUND 223 m² 2011 6 sov	06-10-2025	7 990 000	7 875 000		7 875 000	33 228
4 Østre Hovdenesvegen 1 ,6019 ÅLESUND 200 m² 2011 3 sov	14-04-2026	8 500 000	8 400 000		8 400 000	32 184
5 Hovdevegen 50 ,6019 ÅLESUND 236 m² 1978 4 sov	13-07-2023	7 950 000	7 350 000		7 350 000	31 144
6 Olsvollan 18 ,6019 ÅLESUND 198 m² 1985 3 sov	08-09-2022	4 950 000	4 800 000		4 800 000	24 242
7 Holstoppen 15 ,6019 ÅLESUND 229 m² 1987 4 sov	10-12-2024	6 800 000	6 400 000		6 400 000	24 151
8 Olsvollan 4 ,6019 ÅLESUND 201 m² 1986 4 sov	23-09-2024	6 000 000	5 760 000		5 760 000	22 857

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

Årlige kostnader

Eiendomsskatt	Kr.	10 220
Kommunale avgifter ca	Kr.	32 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	42 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 000 000
Diverse	Kr.	200 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	5 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	600 000
Frdrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	450 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 950 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	2 300 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 250 000
--	------------	------------------

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

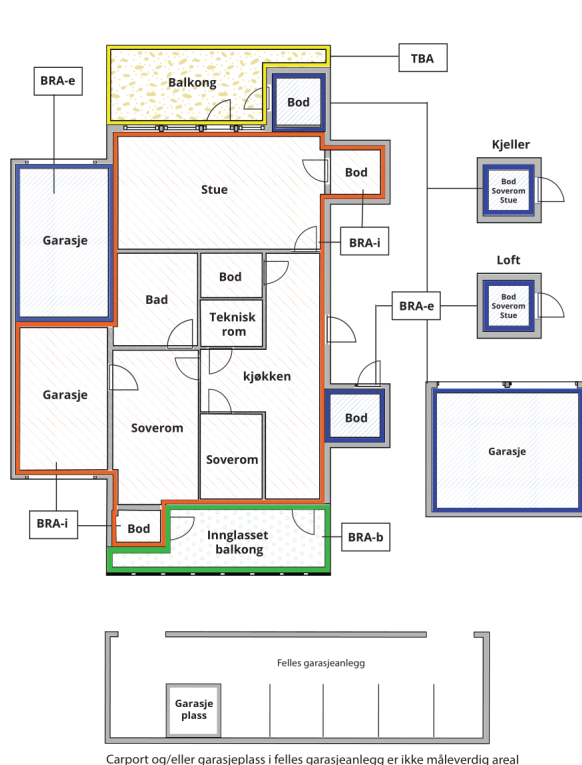
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	107			107	13
Underetasje	102	4		106	50
SUM	209	4			63
SUM BRA	213				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Hall m/trapp, vaskerom øst, vaskerom vest, stue, bad, soverom 2, gang, soverom 3		
Underetasje	Bad underetasje øst, hall m/trapp, vaskerom, soverom, stue, soverom 2, gang, bad underetasje vest, soverom 3, grovkjøkken, bod	Utebod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I hovedetasje er et soverom omgjort til garderobesrom.
Underetasje er på godkjente tegninger godkjent med ei sokkelleilighet, det er imidlertid gjort endringer ved at det er åpnet opp mellom hall og sokkelleilighet. Kjøkken er omgjort til soverom og gang, men røropplegg etc ligger i vegg. Ene vaskerom er gjort om til et grovkjøkken. Bod er omgjort til bad.

Endel av disse endringene som er gjort krever søknad om bruksendring samt søknad om endring av brannskille. Tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning vil også kreve søknad i forhold til brannskille endring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		32		32	
SUM		32			
SUM BRA	32				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Frode K. Mauren	Takstingeniør
	Erdal Islek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	35	94		0	699.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Olsviklia 17

Hjemmelshaver

Islek Berivan, Islek Erdal

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med utleieleilighet fra 1999 med frittliggende garasje beliggende i Olsviklia i Ålesund kommune. Eiendommen ligger sentralt til ca 13-14 km øst for Ålesund sentrum. Nærområdet består i hovedsak av frittliggende eneboliger og noe konsentrerte boliger. Det er relativt kort avstand til barnehage og butikk etc. Skoler ligger i Spjelkavika ca 2-3 km unna.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via regulert veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomta er pent opparbeidet med plen, asfalt, singel, skiferhelelr/trapper, forstøtningsmurer, beplantning etc samt frittliggende garasje.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring				
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.04.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	02.09.1999	Midlertidig brukstillatelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.08.1998		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	
3	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrader: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.

- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD9549>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon