Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Lerstadvegen 77 , 6015 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 39, bnr. 125

Markedsverdi

5 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 191 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21643-1344 **Eiendomsverdi ref nr:** HT5566

Autorisert foretak: Naava Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jacob Engholm Holen

naava TAKST

E
ENERGIMERKE

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.

Naava Takst AS



Rapportansvarlig

Jacob Engholm Holen

jacob@naava.no

469 49 615

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen ligger på Lerstad i Ålesund kommune. Boligen er sørvendt og har gode sol og utsiktsforhold. Bygningen er fra 1956 over to hovedplan. Boligen fremstår med normal standard sett opp mot alder og konstruksjon, men med flere alderstypiske forhold og bygningsdeler hvor vedlikehold og oppgraderinger må påregnes. I 2. etasje er det etablert en egen boenhet, med stue, kjøkken, bad og soverom, samt utgang til takterrasse.

Enebolig - Byggeår: 1956

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket på hoveddelen er fra 1996, og taket over tilbygg mot nord er fra 2018 ifølge eier. Tak over tilbygg er utført som egeninnsats.
Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger ble påført med 10 cm isolasjon og det ble montert ny bordkledning i år 2000.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ved fuktmålig på loft over hoveddel ble det ikke registrert unormale forhold. På loft over tilbygg mot nord ble det registrert en fuktskjolde ved en takgjennomføring, men det ble ikke målt fuktighet der.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer ble skiftet i 2016. Resterende vinduer vurderes å være fra 1980-tallet.
Bygningen har malt ytterdører og balkongdører i tre. Dør i vaskerom ble utskiftet i 2018.
Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.
Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en takterrasse. Underliggende rom er stue. Ifølge eier er tekkingen av takterrassen fra år 2000, og denne består av asfaltpapp. Over tekkingen er det tilfarere av tre, kledd med terrassebord. Rekkverk er av tre.
Fra stuen er det ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik. Når membranen på terrassen er over 18 år, vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.
Utvendig trapp fra verandaen er utført i treverk. Ved ytterdøren fra badet er det en støpt trapp i betong. Fra gatenivå mot krypkjelleren er det også en støpt trapp av betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av trebord, laminat og parkett. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
I stuen i 1. etasje er det tapetserte gipsplater fra 2018.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeavvik på bjelkelaget i begge etasjer.
Pipe og ildsted er ikke nærmere vurdert, da disse ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Det henvises til det lokale feiervesenet for nærmere informasjon.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Gulvet er av betong, og veggene består av betong/mur. Synlig bjelkelag/panel i himling. Gulvet i krypkjelleren har flere nivåer; på det høyeste er det ca. 190 cm og på det laveste under 1 meter. Stikkprøver ved bruk av fuktmåler avdekket ikke forhøyet fuktighet i treverk i krypkjelleren. Krypkjeller vurderes likevel som en risikokonstruksjon, og det anbefales å holde krypkjelleren under jevnlig tilsyn.

Areal i krypkjeller er målt opp til ca. 80 m2, men arealet vurderes som ikke målbart areal og er ikke medregnet i BRA grunnet lav takhøyde.
Boligen har en malt tretrapp med tepper på trinnene.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Eier opplyser i sin egenerklæring at det de siste årene har vært sporadisk forekomst av små maur på badet i 1. etasje i en kort periode om våren. Problemet er begrenset og opphører normalt av seg selv når temperaturen øker. Det er forsøkt tiltak med maurmiddel, uten at dette har eliminert forekomsten fullstendig.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Badet ble oppgradert med ny membran, overflater og sanitærutstyr i 2019. Sluk ble ikke utskiftet da, og er av eldre dato. Badet vurderes etter teknisk forskrift fra 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse, men det er fremvist faktura på rørarbeidet.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 18 mm per meter.
Det er eldre soilsluk og membran med ukjent utførelse. Sluket ble ikke utskiftet i forbindelse med oppgraderinger av overflater og sanitærutstyr i 2019.
Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger av glass.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nisje i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

Bad 1. etasje
Bad fra 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet er utstyrt med badekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, gulvstående toalett samt baderomsinnredning med helstøpt servant, speil med lys og overskap.
Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 2. etasje:
Kjøkkenet ble renovert med nye overflater, innredning og hvitevarer i 2024. Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Videre er det etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er nisje til frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken 1. etasje:
Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten

Beskrivelse av eiendommen

er av heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er helintegrert platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskinen er halvintegrert. Det er plass til frittstående kjøleskap ved stekeovnen. Over koketoppen er det montert komfyrvakt. Det er etablert en frittstående kjøkkenøy med skapplass på den ene siden og barløsning på den andre siden. Det er etablert en stikkontakt under benkeplate på siden med barløsning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom
Toalettrom med vegghengt toalett og vegghengt servantskap. Gulvet er belagt med våtromsbelegg og har varmekabler. Det er sluk i gulvet. Veggene har våtromstapet med overliggende malte, slette plater. Toalettkassen er kledd med våtromsplater.

Rommet er vurdert som toalettrom selv om det er sluk i rommet, da det ikke er dusj og/eller badekar. Derfor er det heller ikke foretatt hulltaking, da det ikke er bruksvann på gulvet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.
Det er avløpsrør av plast og soil. Det har blitt gjort stedvise oppgraderinger av avløpsrørene i forbindelse med renovering av bad, toalettrom og kjøkken.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe på stue mot vest. Denne ble montert i 2023.

I gang mot øst er det montert en varmepumpe. Eier opplyser om at varmepumpen mot øst er fra ca. 2014.
Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstank er plassert i krypkjeller.
Boligen har to sikringsskap med automatsikringer i 1.- og 2. etasje.
Det er fremvist dokumentasjon på gjennomført elkontroll og termografering i 2023. Påviste avvik på elektrisk anlegger er utbedret.

Det er etablert elbillader på husvegg ved biloppstillingsplass.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1956.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.
Forstøtningsmurer er av naturstein.
Eiendommen i slakt skrående terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Ifølge eiers egenerklæring ble boligen tilknyttet offentlig kloakk i år 2000. Arbeidet ble utført sammen med nabo i vest, og ledningen ble gravd over naboeiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette arbeidet. Tilknytning til offentlig avløp er utført over naboeiendom uten fremvist dokumentasjon/tinglyst rettighet. Forholdet bør avklares nærmere.

Utvendige vannledninger er av ukjent type med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at vannledning ble skiftet i 2013. Det er fremvist faktura på dette arbeidet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Måleresultater er under 20 bq/m3.

På sørvegg er det montert rømningsstige.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	191 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	191 m²
Totalpris	5 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 200 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Følgende avvik er registrert på godkjent og byggemeldte tegninger:

- Rom markers som "TV-krok "På tegning fra 1996 fremstår i dag som to rom. Endringen vurderes som ikke søknadspliktig tiltak.

- Stue-delen mot vest, med verandadør, er på godkjente og byggemeldte tegninger inntegnet som glassveranda. Ombygging fra glassveranda til stue vurderes som en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremvist dokumentasjon som viser at denne endringen er omsøkt og godkjent.

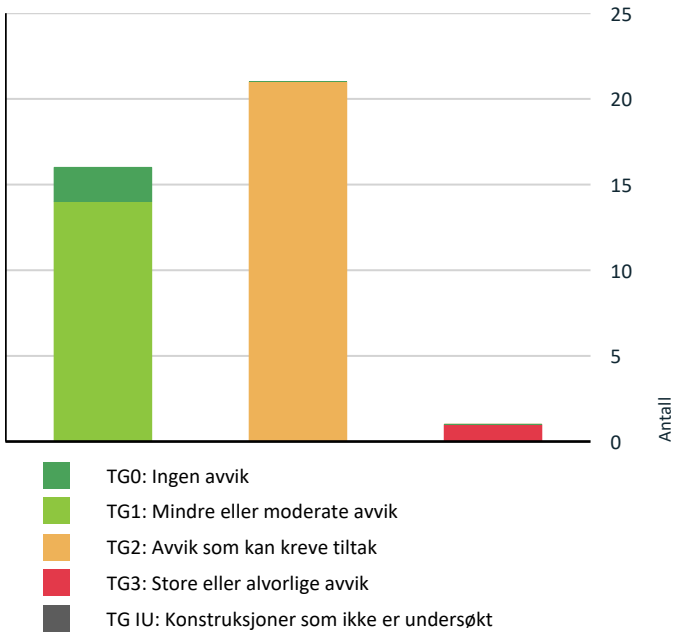
- Bærende vegg mellom stue og kjøkken i 1. etasje er fjernet, og det er etablert drager. Dette omfatter endring i bærende konstruksjoner og vurderes som et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt og godkjent.

- Mot vest er det etablert takterrasse på areal som tidligere fremstår som takflate. Tiltaket vurderes som fasadeendring og endring i bærende konstruksjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt og godkjent.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

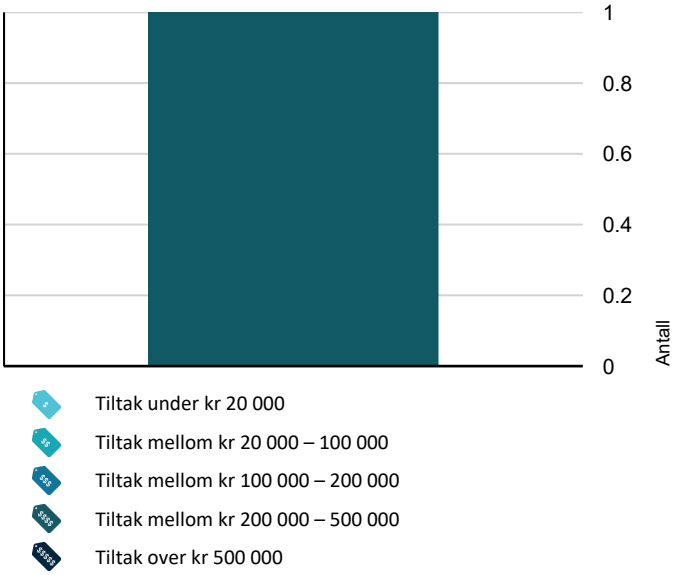
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe i gang	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. Gå til side
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Boligens energimerking



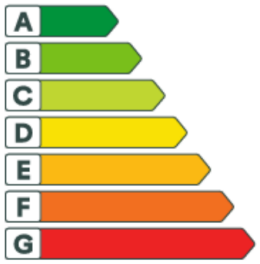
Beskrivelse

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal
bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1956

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og alderstypiske forhold. Det må likevel forventes at det vil være behov for jevnlig vedlikehold og oppgraderinger i tiden fremover, både utvendig og innvendig. Enkelte bygningsdeler og installasjoner har begrenset dokumentasjon på utførelse og alder, noe som er vanlig i eldre bygninger. Det må derfor tas høyde for at skjulte feil og skader kan forekomme, selv om disse ikke nødvendigvis lar seg avdekke ved visuell befaring.

Det må påregnes løpende vedlikehold, eventuelle utskifting av tekniske komponenter og justeringer etter individuelle behov og ønsker. Dette er å anse som normalt for bygninger av denne type og alder.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av pappshingel. Taket på hoveddelen er fra 1996, og taket over tilbygg mot nord er fra 2018 ifølge eier. Tak over tilbygg er utført som egeninnsats.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke ble avdekket skader under befaringen, utelukker ikke dette at det kan foreligge skader som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon på taket. Vær oppmerksom på denne risikoen. En grundigere undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Forventet levetid på pappschingel er ca. 30 år.
På loftet over tilbygget mot nord er det registrert fuktskjolder ved en takgjennomføring. Det ble ikke målt fuktighet på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at taket undersøkes nærmere av fagperson, spesielt rundt takgjennomføringen hvor det er registrert fuktskjolder.
Dette bør gjøres for å avdekke eventuelle skjulte skader og forhindre videre fuktinntrengning, som kan føre til råte og redusert levetid på takkonstruksjonen.

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.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av lakkert aluminium/stål.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger ble påført med 10 cm isolasjon og det ble montert ny bordkledning i år 2000.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Ved fuktmålig på loft over hoveddel ble det ikke registrert unormale forhold. På loft over tilbygg mot nord ble det registrert en fuktskjolde ved en takgjennomføring, men det ble ikke målt fuktighet der.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen på loft over tilbygg mot nord.

Ved stikkprøver i fuktskjoldene på befaringstidpunktet ble det målt normale fuktverdier i område med xxxxx

Befaring ble det ikke målt unormal fuktighet. Det bør vurderes nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

På loft er det registrert uisolerte rør/ventilasjonskanaler.

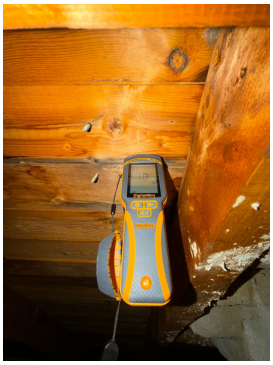
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konstruksjonen bør jevnlig observeres, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktskjoldene.

Fuktighet i takkonstruksjonen kan variere betydelig med årstider og værforhold, både som følge av lekkasjer og kondensering. Det kan derfor ikke utelukkes høyere fuktnivå på andre tider av året.

Uisolerte rør/ventilasjonskanaler bør isoleres for å forhindre kondensering.



Fuktmåling på loft over orginaldel.



Fuktmåling på loft over tilbygg.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. De fleste vinduer ble skiftet i 2016. Resterende vinduer vurderes å være fra 1980-tallet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt ytterdører og balkongdører i tre. Dør i vaskerom ble utskiftet i 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler beslag under ytterdør på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Beslag bør monteres for å sikre korrekt tetting av døren.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Verandaen er oppført med bærende konstruksjon av tre, dekke av terrassebord og rekkverk av tre.

Fra stuen i 2. etasje er det utgang til en takterrasse. Underliggende rom er stue. Ifølge eier er tekkingen av takterrassen fra år 2000, og denne består av asfaltpapp. Over tekkingen er det tilfarere av tre, kledd med terrassebord. Rekkverk er av tre.
Fra stuen er det ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik. Når membranen på terrassen er over 18 år, vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, og konstruksjonen vurderes som usikker. Konstruksjonsutformingen gir økt risiko for skader. Membranen på terrassen er over 18 år gammel, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Fra stuen er det ikke registrert tegn til lekkasje eller andre avvik. Vær oppmerksom på forholdet grunnet alder.

Rekkverket på verandaen i 1. etasje er ikke tilstrekkelig festet. Ved kontroll under befaring ble det registrert at rekkverket beveger seg når man tar tak i det.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Membranen bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da alder og konstruksjonsutforming gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende boligrom.
Ved tegn til fukt eller lekkasje må tiltak iverksettes umiddelbart for å unngå skader på konstruksjonen og innredningen under terrassen.

Rekkverket på verandaen i 1. etasje må sikres/festes forsvarlig slik at det tåler forventet belastning i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra verandaen er utført i treverk. Ved ytterdøren fra badet er det en støpt trapp i betong. Fra gatenivå mot krypkjelleren er det også en støpt trapp av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

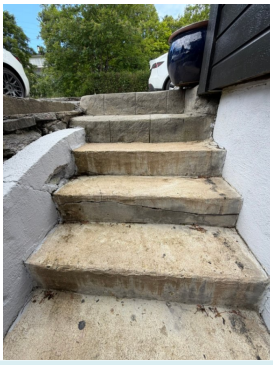
Det er registrert sprekker i betongtrappen og tilstøtende mur.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i betongtrappen og tilstøtende mur bør utbedres for å hindre videre forvitring.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av trebord, laminat og parkett. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
I stuen i 1. etasje er det tapetserte gipsplater fra 2018.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert hakk, slitasje og/eller bruksmerker på innvendige overflater i boligen. Forholdene vurderes hovedsakelig som bruksslitasje, men enkelte overflater har synlige merker som påvirker det estetiske inntrykket.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring i form av flekking, sparkling og/eller maling av berørte overflater. Omfang av tiltak må vurderes nærmere ved eventuell oppussing.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er målt høydeavvik på bjelkelaget i begge etasjer.

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe og ildsted er ikke nærmere vurdert, da disse ikke omfattes av forskrift til avhendingslova. Det henvises til det lokale feiervesenet for nærmere informasjon.

TG 1 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Gulvet er av betong, og veggene består av betong/mur. Synlig bjelkelag/panel i himling. Gulvet i krypkjelleren har flere nivåer; på det høyeste er det ca. 190 cm og på det laveste under 1 meter. Stikkprøver ved bruk av fuktmåler avdekket ikke forhøyet fuktighet i treverk i krypkjelleren. Krypkjeller vurderes likevel som en risikokonstruksjon, og det anbefales å holde krypkjelleren under jevnlig tilsyn.

Areal i krypkjeller er målt opp til ca. 80 m2, men arealet vurderes som ikke målbart areal og er ikke medregnet i BRA grunnet lav takhøyde.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med tepper på trinnene.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier opplyser i sin egenerklæring at det de siste årene har vært sporadisk forekomst av små maur på badet i 1. etasje i en kort periode om våren. Problemet er begrenset og opphører normalt av seg selv når temperaturen øker. Det er forsøkt tiltak med maurmiddel, uten at dette har eliminert forekomsten fullstendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert sporadisk forekomst av små maur på badet i 1. etasje i en kort periode om våren, i henhold til opplysninger fra eier. Problemet har vært begrenset og opphører normalt av seg selv når temperaturen øker. Det er forsøkt tiltak med maurmiddel, men dette har ikke eliminert forekomsten fullstendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Videre oppfølging anbefales dersom problemet vedvarer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble oppgradert med ny membran, overflater og sanitærutstyr i 2019. Sluk ble ikke utskiftet da, og er av eldre dato. Badet vurderes etter teknisk forskrift fra 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon på produkt eller utførelse, men det er fremvist faktura på rørarbeidet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer til servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør tettes rundt rørgjennomføringene til servant for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 18 mm per meter.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og membran med ukjent utførelse. Sluket ble ikke utskiftet i forbindelse med oppgraderinger av overflater og sanitærutstyr i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ikke dokumentasjon på produkt eller utførelse av våtrommet.
Sluket er av ukjent alder. Det er registrert slukmansjett i sluket, men det mangler klemring. Dette medfører usikkerhet rundt tettheten ved sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Manglende dokumentasjon, ukjent alder på sluk og manglende klemring medfører økt risiko for skjulte feil og mangler. Konstruksjonen bør holdes under jevnlig tilsyn, da restlevetid og tilstand er usikker.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med heldekkende servant, speil med lys, veggmontert toalett og dusjvegger av glass.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i nisje i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 vekt%.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad fra 1997. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet er utstyrt med badekar, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, gulvstående toalett samt baderomsinnredning med helstøpt servant, speil med lys og overskap.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Våtrommet har oppnådd en alder hvor forventet brukstid må anses som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser av våtrommet, herunder kontroll av konstruksjoner der dette er mulig. Rehabilitering av våtrommet må påregnes for å redusere risikoen for skjulte skader og følgeskader som følge av alder og slitasje.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet ble renovert med nye overflater, innredning og hvitevarer i 2024. Kjøkkenet ble ifølge eier montert av fagfolk Kjøkkenet har innredning fra Epoq med slette fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer, herunder oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Videre er det etablert vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er nisje til frittstående kjøleskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkenet har heltre innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er helintegrert platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskinen er halvintegrert. Det er plass til frittstående kjøleskap ved stekeovnen. Over koketoppen er det montert komfyrvakt. Det er etablert en frittstående kjøkkenøy med skapplass på den ene siden og barløsning på den andre siden. Det er etablert en stikkontakt under benkeplate på siden med barløsning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe bruksslitasje i overflatene.

Det er en sprekk i benkeplaten ved kjøkkenøy.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å utbedre sprekken i benkeplaten.

Overflater med bruksslitasje bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og estetikk.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet ble renovert med nye overflater og sanitærutstyr i 2019.

Toalettrommet har vegghengt toalett og vegghengt servantskap. Gulvet er belagt med våtromsbelegg og har varmekabler. Det er sluk i gulvet. Veggene har våtromsbelegg med overliggende malte, slette plater. Toalettkassen er kledd med våtromsplater.

Rommet er vurdert som toalettrom selv om det er sluk i rommet, da det ikke er dusj og/eller badekar. Derfor er det heller ikke foretatt hulltaking, da det ikke er bruksvann på gulvet.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran er plassert i krypkjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast og soil. Det har blitt gjort stedvise oppgraderinger av avløpsrørene i forbindelse med renovering av bad, toalettrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av de innvendige avløpsledninger, her under ledninger av soil/støpejern.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

TG 1 Varmepumpe i stue

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe på stue mot vest. Denne ble montert i 2023.

TG 2 Varmepumpe i gang

Beskrivelse

I gang mot øst er det montert en varmepumpe. Eier opplyser om at varmepumpen mot øst er fra ca. 2014.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmepumpen mot øst er fra ca. 2014, og det har ikke vært utført service denne varmepumpen de senere årene. Mer enn halvparten av forventet brukstid for varmepumpen mot øst er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres service på varmepumpe.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstank er plassert i krypkjeller.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boligen har to sikringsskap med automatsikringer i 1.- og 2. etasje. Det er fremvist dokumentasjon på gjennomført elkontroll og termografering i 2023. Påviste avvik på elektrisk anlegger er utbedret.

Det er etablert elbillader på husvegg ved biloppstillingsplass.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1956.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

I krypkjelleren er det registrert saltutslag på yttervegger mot terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dreneringen bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. Saltutslag på yttervegger indikerer fuktinntrengning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Det er ukjent fundamentering under grunnmur.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av naturstein.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert tegn til setninger ved forstøtningsmuren. I tilstøtende asfaltdekke ved slukrenne er det observert hull/innsynkning i dekket. Forholdet indikerer setninger i grunnen og/eller utvasking av masser, noe som over tid kan påvirke murens stabilitet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og omfang. Setninger ved forstøtningsmur og innsynkning ved slukrenne bør utbedres for å unngå ytterligere setninger.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen i slakt skrående terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Ifølge eiers egenerklæring ble boligen tilknyttet offentlig kloakk i år 2000. Arbeidet ble utført sammen med nabo i vest, og ledningen ble gravd over naboeiendommen. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette arbeidet. Tilknytning til offentlig avløp er utført over naboeiendom uten fremvist dokumentasjon/tinglyst rettighet. Forholdet bør avklares nærmere.

Utvendige vannledninger er av ukjent type med offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyser at vannledning ble skiftet i 2013. Det er fremvist faktura på dette arbeidet.

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 fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Måleresultater er under 20 bq/m3.

På sørvegg er det montert rømningsstige.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

191 m²/191 m²

Enebolig : Stue, 6 Soverom, 5 Gang, 2 Bad, Kjøkken, Stue/kjøkken, Toalettrom, Hall m/trapp, 4 Kryperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 700 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut i fra teknisk tilstand på boligen og sammenlignbare salg i nærområdet.

Sammenlignbare salg

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lerstadvegen 89 ,6015 ÅLESUND 125 m²	1910	3 sov	17-06-2026	4 500 000	**4 400 000**		4 400 000	**35 200**
2	Borgundvegen 443 ,6015 ÅLESUND 267 m²	1981	5 sov	05-03-2026	7 500 000	**8 100 000**		8 100 000	**30 337**
3	Øvre Klasgarden 2 ,6016 ÅLESUND 160 m²	1982	3 sov	08-09-2025	4 600 000	**4 850 000**		4 850 000	**30 312**
4	Ruudvegen 16 ,6014 ÅLESUND 217 m²	1956	4 sov	08-12-2024	6 290 000	**6 290 000**		6 290 000	**28 986**
5	Lerstadvegen 171 ,6014 ÅLESUND 175 m²	1976	3 sov	13-04-2026	4 300 000	**5 370 000**		5 370 000	**26 716**
6	Lerstadvegen 162 ,6014 ÅLESUND 143 m²	1958	4 sov	04-09-2024	3 990 000	**3 700 000**		3 700 000	**25 874**
7	Lerstadvegen 12 ,6015 ÅLESUND 174 m²	1926	7 sov	26-01-2023	4 590 000	**4 450 000**		4 450 000	**25 575**
8	Lerstadvegen 5 ,6015 ÅLESUND 173 m²	1965	5 sov	19-09-2024	5 500 000	**5 360 000**		5 360 000	**25 164**
9	Smedgarden 11 ,6016 ÅLESUND 209 m²	1982	5 sov	25-02-2025	4 930 000	**4 800 000**		4 800 000	**20 961**
10	Lerstadvegen 23 ,6015 ÅLESUND 201 m²	1985	4 sov	19-01-2025	4 390 000	**4 375 000**		4 375 000	**19 531**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 720 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**3 200 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**3 200 000**

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.	2 000 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**2 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

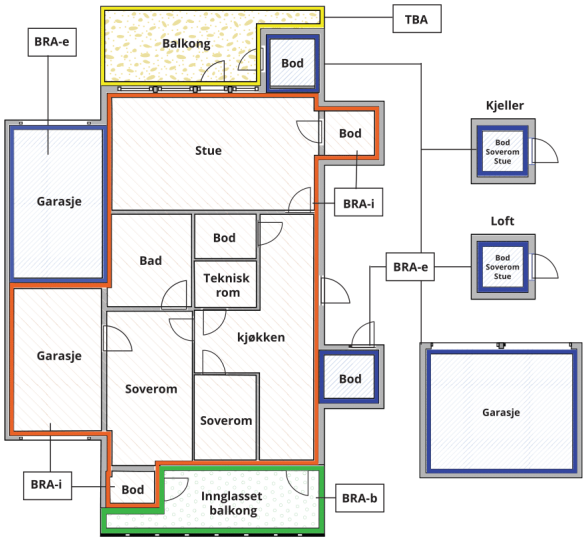
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	75			75	19
1. Etasje	116			116	20
Krypkjeller					
SUM	**191**				**39**
SUM BRA	**191**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, gang 2, bad, kjøkken		
1. Etasje	Stue/kjøkken, gang, toalettrom, hall m/trapp, soverom, gang, soverom, soverom, bad, gang		
Krypkjeller		Kryperom, kryperom, kryperom, kryperom	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Følgende avvik er registrert på godkjent og byggemeldte tegninger:

- Rom markers som "TV-krok "På tegning fra 1996 fremstår i dag som to rom. Endringen vurderes som ikke søknadspliktig tiltak.

- Stue-delen mot vest, med verandadør, er på godkjente og byggemeldte tegninger inntegnet som glassveranda. Ombygging fra glassveranda til stue vurderes som en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke fremvist dokumentasjon som viser at denne endringen er omsøkt og godkjent.

- Bærende vegg mellom stue og kjøkken i 1. etasje er fjernet, og det er etablert drager. Dette omfatter endring i bærende konstruksjoner og vurderes som et søknadspliktig tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt og godkjent.

- Mot vest er det etablert takterrasse på areal som tidligere fremstår som takflate. Tiltaket vurderes som fasadeendring og endring i bærende konstruksjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at tiltaket er omsøkt og godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: - Montering av varmepumper i 2023.

- Montering av elbillader i 2023.

- Kjøkken i 2. etasje er renovert i 2024.

Naava Takst AS
Hjellhaugvegen 96 A
6013 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Jacob Engholm Holen	Takstingeniør
	Tor Erik Standal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	39	125		0	739.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Lerstadvegen 77

Hjemmelshaver

Standal Anne Rørvik, Standal Tor Erik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig på Østre Gåseid i Ålesund Kommune. Boligen er sørvendt med gode sol- og utsiktsforhold.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Det er ikke fremvist tinglyste avtaler om veiadkomsten.

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

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	26.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.07.2026	
2	09.07.2026	

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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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 funksjonsprøving 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad: 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 omsluttede 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, 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 godkjennelse 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 person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/HT5566

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Energiattest



Adresse **Lerstadvegen 77, 6015 ÅLESUND**	
Dato for energimerking **03.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-319475**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **178963007**
Gårdsnummer **39**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1956**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **191,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **191,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **267,49 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **253,22 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 365 kWh**



Lerstadvegen 77, 6015 ÅLESUND

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Lerstadvegen 77, 6015 ÅLESUND

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no