

ENEBOLIG · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Grødalsvegen 27

6050 VALDERØYA

Matrikkel	Gnr 183: Bnr 581
Kommune	1532 GISKE KOMMUNE
Byggeår	1980
Befaringsdato	16.11.2026
Takstingeniør	Arnt Erik Blindheimsvik
Oppdragsnummer	98
Referansenummer	STTQ5ZQ6
Rapportdato	18.11.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
195 m²	32 m²	0 m²	45 m²

2	24	14	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
300 000 - 500 000

Vurdert markedsverdi
kr 4 250 000

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020

AUTORISERT FORETAK
Blibo AS
Org.nr 934946626

Norsk takst

Innhold

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

2 - Eiendom og bygninger 8
2.1 - Generell eiendomsinformasjon 8
2.2 - Beskrivelse av område 8
2.3 - Eiendommer 8
2.4 - Bygninger 8

3 - Tilstandsrapport 12
3.1 - Oppsummering 12
3.2 - Enebolig 15
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 30
3.4 - Branntekniske forhold 31
3.5 - Lovlighetsmangler 31

4 - Verdivurdering 32
4.1 - Oppsummering 32
4.2 - Teknisk verdi 32
4.3 - Sammenlignbare objekter 33

5 - Vedlegg og kilder 34

6 - Forutsetninger 35

7 - Ansvarlig takstingeniør 38

8 - Versjoner av rapporten 39

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Boligen er oppført i 1980 og er delvis modernisert, men har aldersrelatert slitasje og fremtidig behov for vedlikehold og oppgraderinger. De mest alvorlige avvikene gjelder mangelfullt vanntett sjikt på vaskerom og utilfredsstillende tilslutning mellom membran og sluk på bad i kjeller, begge vurdert til TG3. Det er ellers registrert avvik ved blant annet bad i hovedetasjen, kledning, vinduer og dører, tak, balkonger, ventilasjon og tekniske installasjoner. Dreneringen er fra byggeåret og har usikker fremtidig funksjon. Det er også påpekt sikkerhetsforhold og behov for elkontroll samt avklaring av enkelte bygningsmessige endringer mot kommunen. Det vises til tilstandsrapporten for utfyllende informasjon om avvik, konsekvenser og anbefalte tiltak.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i 1980, og bærer preg av sin alder. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- 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, plattinger, 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.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng.

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

2	24	14	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

300 000 - 500 000

1.5 Verdi

Verdi:

4 250 000 kr

Dato verdsetting:

17.11.2026

1.6 Oppdrag

Kunde
Anny Petra og Arne Jens Vang

Rekvirent
Anny Petra og Arne Jens Vang

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
16.11.2026

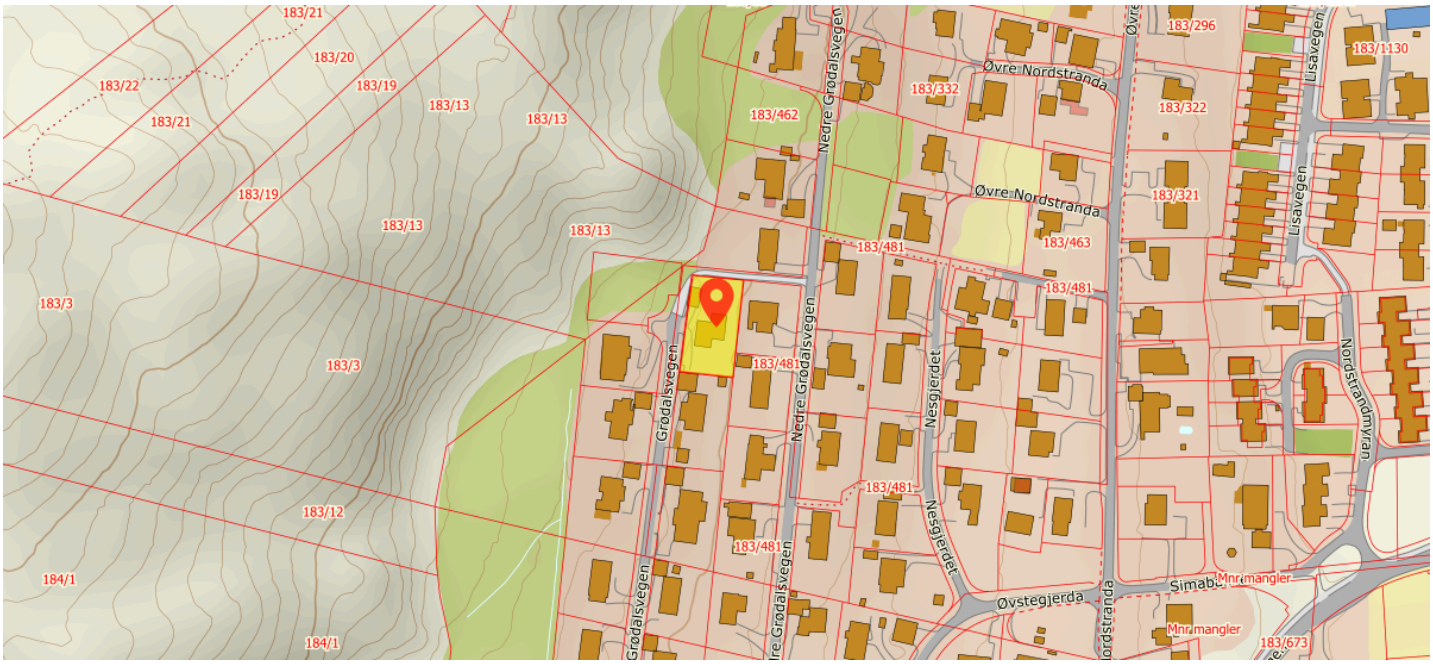
Tilstede på befaringen
Arnt Erik Blindheimsvik, Anny Petra og Arne Jens Vang

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik
arnterik@moretakst.no
Tlf. 97032020
18.11.2026



Arnt Erik Blindheimsvik
(Oppdrag: 98 - version 1)



Kilder: Kartverket

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

- Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger **(ikke tilstandsvurdert)**.
- Kommunale avgifter og eiendomsskatt (2025): kr 29 373,- per år.
- Tomten er opparbeidet med gruset parkering, plen, trapper, støttemurer, beplantning, plattinger og trær.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert og eventuelle nødvendige rettigheter knyttet til eiendommen er ikke kontrollert. Det forutsettes at det ikke foreligger uoppfylte pålegg på eiendommen, heftelser, servitutter eller lignende som påvirker eiendommens verdi.

2.2 Beskrivelse av område

Enebolig med flott utsikt i Grødalsvegen på Nordstrand på Valderøya, i et etablert og rolig boligområde med hovedsakelig frittliggende eneboliger. Området er familievennlig, med kort avstand til barnehage, Valderøy barneskole og Giske ungdomsskole. Det er også nærhet til dagligvarehandel og øvrige servicetilbud på Valderøya. Gode bussforbindelser gir forbindelse mot Ålesund, Vigra og øvrige deler av Giske kommune. Nærområdet har tilgang til leke- og turmuligheter.

2.3 Eiendommer

Matrikkel		**Hjemmelshavere**	
Kommune	1532 GISKE	VANG ARNE JENS	1/2
Gårdsnummer	183	VANG ANNY PETRA	1/2
Bruksnummer	581	**Tomteareal**	1104 m²

Totalt tomteareal	1104 m²

2.4 Bygninger

Totalt bruksareal	227 m²

Sum BRA-i	Sum BRA-e	Sum BRA-b	Sum TBA
195 m²	32 m²	0 m²	45 m²

2.4.1 ENEBOLIG

Enebolig

Grødalsvegen 27
6050 VALDERØYA

Byggeår: 1980



2.4.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

- Enebolig oppført i trekonstruksjon med liggende trekledning.
- Takkonstruksjon som sperretak med limtredragere; tekking med profilerte metallplater fra 2009, undertak av asfaltpapp fra byggeåret, takrenner/nedløp fra 2009 og pipebeslag fra 2018.
- Vinduer og ytterdører i tre med 2- og 3-lags glass; flere skiftet i 1999 og 2010, hovedytterdør fra 2010.
- Balkonger i tre på til sammen ca. 45 m² med tredekke og rekkverk, samt treplattinger på terreng.

INNVENDIGE FORHOLD

- Boligen er over hovedetasje og kjeller, begge som to nivåer; hovedetasje 50 m² + 56 m² og kjeller 44 m² + 45 m², samlet 195 m². Etasjeskillere av tre og støpt dekke mot grunn.
- Overflater generelt med parkett, laminat og vinyl på gulv, trepanel, tapet og strie på vegger samt trepanel og malte himlinger.
- Ildsted i stue fra 1999 og med pipe fra byggeåret.
- Innvendige trapper i tre.
- Slette finer dører fra byggeår.

VÅTROM

- Bad hovedetasje fra 2002 med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, panel i himling, dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og servantinnredning; naturlig ventilasjon via takventil og vindu.
- Bad kjeller fra ca. 2020 med flislagt gulv, våtromsplater på vegger, gulvvarme og malte himlinger; dusjhjørne, toalett og servantinnredning; elektrisk avtrekk og luftespalte i dør.
- Vaskerom fra byggeåret med støpt gulv, trepanel på vegger, malt tak, plastsluk, opplegg for vaskemaskin og naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

- Kjøkkeninnredning fra 1999 med profilerte heltrefronter, laminert benkeplate og fliser over benk. Utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Avtrekk via ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Innvendige vannledninger i kobber, stoppekran ved varmtvannsbereder på vaskerom.
- Innvendige avløpsledninger i plast.
- Én varmtvannsbereder på ca. 200 liter i bruk på vaskerom og en mindre bereder fra tidligere utleiedel.
- To luft-til-luft-varmepumper (én fra 2010 og én fra 2026).
- Boligen ventileres i hovedsak naturlig via ventiler og vinduer; elektrisk avtrekk på bad fra 2020.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler.

- Fiber.

TOMTEFORHOLD

- Tomten ligger i en relativt bratt skråning.
- Grunnmur i lettklinkerblokker med pusset overflate utvendig og innvendig.
- Utvendig fuktsikring og drenering fra byggeåret.
- Forstøtningsmurer i naturstein og lettklinkerblokker samt utvendige trapper i tre og betong.

2.4.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1980

I følge midlertidig brukstillatelse.

1999	Påbygg og modernisering	Påbygg stue og kjøkken, nytt kjøkken med gulv og nye vinduer på store deler av hovedetasje.
2002	Modernisering	Bad hovedetasje.
2009	Modernisering	Nytt yttertak.
2020	Modernisering	Modernisering bad kjeller rundt 2020.

2.4.1.3 AREAL

- Hovedetasjen går over to plan med en liten trapp mellom. Øverste plan er på 50 m², og nederste plan er på 56 m².
- Kjelleren går over to plan med en liten trapp mellom. Nederste plan var tidligere en utleiedel. Øverste plan er på 44 m², og nederste plan er på 45 m².
- På eiendommen er det også treplattinger, men disse er ikke arealmålt.
- Balkonger på til sammen ca. 45 m².

Hovedetasje		**TBA: 45 m²**	**Sum BRA: 106 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Entré, gang m/trapp, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken m/trapp		106 m²

Kjeller		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 89 m²**
Internt bruksareal (BRA-i)	Vaskerom, stue m/trapp, entré, bod 2, bod 3, bod 1, gang m/trapp, entré, gang, bod 4, gang, soverom 3, bad, bod 5		89 m²

2.4.2 GARASJE

Garasje

Grødalsvegen 27
6050 VALDERØYA

Byggeår: 1983



2.4.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Garasjen er oppført i en uisolert trekonstruksjon og delvis mur, med støpt betongdekke mot grunn. Ytterveggene har utvendig liggende bordkledning. Taket er utført som saltak med bærende trekonstruksjon og taktro, tekket med takpapp. Innvendig er det synlige trekonstruksjoner og delvis pussede og malte murflater. Garasjen har treport med elektrisk portåpner. Det er innlagt strøm med eget sikringsskap, og det er montert elbillader.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet i henhold til forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering. Bygningen er derfor kun beskrevet i denne rapporten, uten at det er foretatt en tilstandsvurdering med tilhørende TG-vurdering.

2.4.2.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår 1983

I følge matrikkel.

2.4.2.3 AREAL

1.etasje		**TBA: 0 m²**	**Sum BRA: 32 m²**
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod/verksted, garasje		32 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG

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

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

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

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

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Vaskerom, Kjeller

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, Kjeller

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

TG 2 A.2.13.5 **Andre VVS-tekniske installasjoner**

TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Stue/kjøkken m/trapp, Hovedetasje

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken m/trapp, Hovedetasje

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

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

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

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

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

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

TG 2 A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

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

TG 2 A.3.22.3 **Terrengforhold**

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

HMS	A.2.10.1	**Innvendige trapper**
HMS	A.2.14.1	**Radon**
HMS	A.2.9.1	**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen**
HMS	A.3.18.2	**Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp**
HMS	A.3.19.1	**Utkragede eller understøttede konstruksjoner**
HMS	A.3.22.1	**Utvendige trapper**
HMS	A.3.22.2	**Forstøtningsmurer**

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3	Kostnadsestimat:	**kr 300 000 - 500 000**
	Totalt:	**kr 300 000 - 500 000**

3.2 Enebolig



Byggeår: 1980

A.2 - Innvendig

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

Beskrivelse:
Vaskerommet er fra byggeåret og etablert før år 2000. Rommet har støpt gulv med behandlet overflate, vegger med trepanel og malt tak. Det er opplegg for vaskemaskin, plastsluk fra byggeåret og naturlig ventilasjon. Rommet ser ut til å fungere til dagens bruk, men oppfyller ikke dagens krav til våtrom.



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

Beskrivelse:
Våtrommet har ikke et tilfredsstillende vanntett sjikt i henhold til dagens krav.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke etablert et tilfredsstillende vanntett sjikt i våtrommet.
- På grunn av alder og løsning er fremtidig funksjon usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Våtrommet må påregnes rehabilitert med etablering av tilfredsstillende vanntett sjikt i løpet av relativt kort tid. Manglende vanntetting medfører økt risiko for lekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det planlegges for oppgradering.

Kostnadsestimat: kr 200 000 - 300 000

TG 1 A.2.1.8 **Kontroll i tilliggende konstruksjoner**
Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt under servanten. Det er målt 9 vektprosent fuktighet i hulltakingen, og treverket er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Vaskerom, Kjeller

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2020

Beskrivelse:
Badet ble rehabilitert rundt 2020, basert på eiers opplysninger. Rommet har flislagt gulv og våtromsplater på veggene. Det er gulvvarme fra byggeåret og malte innvendige tak. Våtrommet har dusjhjørne, toalett og innredning med servant. Ventilasjon skjer via elektrisk vifte og luftespalte i døren.





TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad, Kjeller

TG 1 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Kjeller

Beskrivelse:
Det er målt ca. 25 mm fall fra toppen av flisen ved døren til toppen av sluket. Det er påvist enkelte estetiske forhold i form av ujevnheter mellom flisene, men dette anses som estetiske forhold.

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

Beskrivelse:
Ifølge eier er det påført membran på gulvet og noe opp på veggene i forbindelse med rehabiliteringen. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon, og eier har selv utført arbeidet. Det er en oppkant ved døren på ca. 70 mm. Løsningen med membran i sluket er ikke tilfredsstillende.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende løsning mellom vanntett sjikt og sluk. Membran er påført i eldre sluk uten klemring, og det er dermed manglende sikker tilslutning mellom tettesjikt og sluk.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det må påregnes utbedringer for å oppnå en tilfredsstillende løsning, normalt gjennom utskifting av sluk og etablering av korrekt tilslutning mellom membran og sluk. Dagens løsning, med membran påført i et eldre sluk uten klemring, medfører risiko for lekkasje og skader på tilstøtende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: kr 100 000 - 200 000

TG 1 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**
Bad, Kjeller

Årstall: 1980

Beskrivelse:
Det er plastsluk fra byggeåret, vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann og avløp.

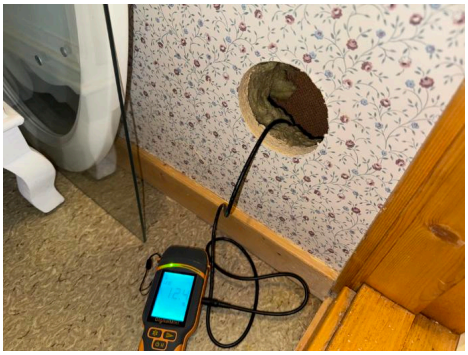


TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Bad, Kjeller

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, Kjeller

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

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra bod, bak dusjsonen. Det er målt 12 vektprosent fuktighet i treverket i hulltakingen, som er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, Kjeller

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

A.2.1 - Bad - Våtrom (bad, vaskerom)

Årstall: 2002

Beskrivelse:
Badet ble rehabilitert rundt 2002, basert på eiers opplysninger. Rommet har flislagte gulv og vegger samt gulvvarme. Taket er kledd med panel. Våtrommet har dusjhjørne, badekar, vegghengt toalett og innredning med servant. Naturlig ventilasjon skjer via ventil i taket og ved åpning av vindu. Det er ikke luftespalte i døren. Ettersom våtrommet nærmer seg 25 år, bør rehabilitering planlegges frem i tid.





TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Bad, Hovedetasje

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:
Det er målt cirka 7 mm fall fra toppen av flisen ved døren til toppen av slukristen i dusjen. For øvrig er gulvet tilnærmet flatt. Det var ikke mulig å måle det eksakte fallet til sluket under badekaret, da dette ikke var tilgjengelig ved befaringen.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert slitte fuger i dusjsonen og hakk i én av flisene.
- Gulvet har ikke tilstrekkelig fall i henhold til dagens krav.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Slitte fuger i dusjsonen bør utbedres for å redusere risikoen for vanninntrenging og videre skade.
- Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluk etter dagens krav, og fallforholdene under badekaret er ikke kontrollert; dette kan medføre redusert avrenning og økt fuktbelastning, og bør undersøkes nærmere.

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:
Ifølge eier er det smøremembran fra 2002. Det er også påvist spor etter dette i sluket. Utover dette er forholdene ukjente og kun vurdert ut fra opplysninger, observasjoner i sluket og alder. Membranen nærmer seg 25 år, og tiltak på et senere tidspunkt kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning.
- Sluket har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og er derfor kun ufullstendig undersøkt.
- Det er manglende drenering fra innebygd sisterne.
- Dør i våtsone, plassert ved siden av dusj, har uegnede materialer eller uegnet dokumentert vanntett sjikt.
- Membranen er fra 2002 og har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Tiltak kan derfor ikke utelukkes på et senere tidspunkt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere kontroll av vanntett sjikt ved sluk under badekar, da høyden til topp vanntett sjikt er begrenset. Forholdet kan medføre økt risiko for vanninntrenging til tilstøtende konstruksjoner.
- Dør i våtsone ved siden av dusj har uegnet utførelse med hensyn til vanntett sjikt, og bør overvåkes for å redusere risikoen for fuktskader.
- Sluket under badekar bør kontrolleres nærmere, og manglende drenering fra innebygd sisterne bør utbedres. Smøremembranen er fra 2002, og jevnlig observasjon samt planlegging for fremtidig utskifting anbefales på grunn av alder og usikker restlevetid.

TG 2 A.2.1.4 **Vann- og avløpsledninger inkludert sluk**

Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:

Det er plastsluker fra 2002, vurdert ut fra alder og observasjoner av sluk i dusj. Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under den samlede vurderingen av vann og avløp.

Vurdering/Avvik:

- Sluk under badekar er ikke kontrollert grunnet manglende tilkomst og bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sluket under badekaret bør undersøkes nærmere, da tilstanden ikke er kontrollert. Manglende tilsyn og rengjøring øker risikoen for vannlekkasje og skader på tilliggende konstruksjoner.



TG 2 A.2.1.5 **Ventilasjon**

Bad, Hovedetasje

Vurdering/Avvik:

- Boligen har kun naturlig ventilasjon.
- Det er manglende overstrømning for tilluft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonen er basert på lufteventil i tak, og det bør vurderes tiltak for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.
- Manglende overstrømning kan redusere ventilasjonseffekten; det bør etableres tilstrekkelig tilluft til rommet.

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, Hovedetasje

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert noe slitasje på innredningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Innredningen har noe slitasje og bør vedlikeholdes eller påregnes utskiftet ved behov.

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

Beskrivelse:
Hulltaking er foretatt fra vaskerommet, under dusjsonen. Det er målt 6 vektprosent fuktighet i treverket inne i hulltakingen. Treverket er tørt.



A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, Hovedetasje

Beskrivelse:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Manglende dokumentasjon av utførelsen medfører usikkerhet om det vanntette sjiktets oppbygning og funksjon; forholdet bør følges opp ved behov, særlig ved tegn til lekkasje eller fuktskade.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS **A.2.10.1 - Innvendige trapper**

Beskrivelse:
Tretrapper er i hovedsak fra byggeåret. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløpere i trappene. Håndløpere bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk.

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

TG 2 A.2.11.1 **Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller**

Beskrivelse:
Etasjeskiller av tre og støpt dekke mot grunn.

Det er utført stikkprøvemålinger på to av rommene i hver etasje.

Hovedetasje
- På soverom vest er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 17 mm gjennom hele rommet.
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 15 mm og 20 mm gjennom hele rommet.

Kjeller
- På gang er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 20 mm og 22 mm gjennom hele rommet.
- På stue er det påvist høydeforskjell innenfor to meter på henholdsvis 25 mm og 28 mm gjennom hele rommet.

Ved stikkprøvemålingene er det ikke flyttet på møbler eller annet inventar. Det er derfor kun tilgjengelige gulvflater som er kontrollert.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert lokale høydeforskjeller over 15 mm, med største målte høydeforskjell på 25 mm innenfor to meter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det er registrert lokale høydeforskjeller på over 15 mm i de kontrollerte rommene. Forholdet medfører skjeve gulv. Utbedring kan vurderes ved eventuell oppussing.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

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

Beskrivelse:
Boligen ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventiler i vegger og vinduer samt ved åpning av vinduer.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist kondens og spor etter kondens på innvendige glassflater og vinduskarmer, noe som tyder på stedvis begrenset ventilasjon. Ventilasjonsløsningen bør utbedres etter behov.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Ventilasjonsløsningen bør undersøkes og utbedres etter behov for å bedre luftskiftet og redusere kondens på innvendige glass og vinduskarmer.

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

TG 2 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført med kobberrør. Stoppekran er montert ved varmtvannstanken på vaskerommet.

Vurdering/Avvik:
- Hovedstoppekranen er ikke merket eller lett tilgjengelig for betjening.
- Vannledningene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Stoppekranen bør merkes og gjøres lett tilgjengelig for betjening.
- Vannledningene er eldre enn 15 år, og det bør påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Tilstanden bør følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges.

TG 1 A.2.13.2 **Avløpsledninger (spillvann og overvann)**

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er utført i plast.

TG 2 A.2.13.3 **Varmtvannsbereder**

Beskrivelse:
Boligen har en 200 l varmtvannstank og en mindre varmtvannstank fra en tidligere utleiedel. Tanken som er i bruk, er plassert på vaskerommet. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventilen til sluk i rommet der denne tanken står. Ifølge eier er det imidlertid ikke avrenning til sluk eller vannlekkasjesikring av tanken som ikke er i bruk, og som tilhører den tidligere utleiedelen.

Vurdering/Avvik:
- Den mindre varmtvannsberederen som ikke er i bruk, er ikke lekkasjesikret.
- Varmtvannsberederene er eldre enn 20 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Tanken som ikke er i bruk bør sikres med avrenning til sluk eller fjernes dersom den ikke skal benyttes, da eventuell lekkasje kan medføre vannskade på tilstøtende bygningsdeler.
- Varmtvannstankene er over 20 år, og funksjonssvikt eller lekkasje kan derfor oppstå; tilstanden bør følges opp, og utskifting planlegges.

TG 2 A.2.13.5 **Andre VVS-tekniske installasjoner**

Årstall: 2010

Beskrivelse:
Boligen har to luft-til-luft-varmepumper. Den ene varmepumpen, som er plassert i kjelleren, er fra 2010, mens den andre, som er plassert i hovedetasjen, skal skiftes ut i november 2026. På befaringsdagen var det tekniske problemer med begge varmepumpene. Varmepumpen i hovedetasjen skal som nevnt skiftes ut og får da TG 0, mens varmepumpen i kjelleren får TG 2 på grunn av tekniske problemer. Det kreves mest sannsynlig utskifting av denne også.

Vurdering/Avvik:
- Den ene luft-til-luft-varmepumpen i kjelleren er over 15 år gammel, har tekniske problemer og usikker fremtidig funksjon.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- På grunn av alder, tekniske problemer og usikker fremtidig funksjon bør varmepumpen få service og muligens skiftes ut.

A.2.14 - Radon

HMS **A.2.14.1 - Radon**

Beskrivelse:
Det er ikke opplyst om at det har vært foretatt radonmåling i boligen, den er heller ikke utført med radonsperre e.l.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke opplyst om at det er utført radonmåling i boligen, og boligen er heller ikke utført med radonsperre eller tilsvarende tiltak. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og vurdere nødvendige tiltak basert på måleresultatet.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

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

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

A.2.2 - Stue/kjøkken m/trapp - Kjøkken

Årstall: 1999

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredningen er fra 1999. Den har profilerte fronter i heltre og laminert benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn. Fliser over kjøkkenbenk. Det er avtrekk via ventilator.





TG 2 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Stue/kjøkken m/trapp, Hovedetasje

Vurdering/Avvik:

- Avtrekk har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Avtrekksanlegget bør følges opp jevnlig, og utskifting bør planlegges på sikt på grunn av alder og usikker fremtidig funksjon. Det er økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskifting.

TG 2 A.2.2.6 **Innredning**
Stue/kjøkken m/trapp, Hovedetasje

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe slitasje på innredningen, hovedsakelig av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Noe slitasje på innredningen bør påregnes utbedret eller vedlikeholdt etter behov.

A.2.4 - Overflater generelt i boligen

Beskrivelse:

Overflatene i boligen består generelt av parkett, laminat og vinylbelegg på gulvene, trepanel, tapet og strie på veggene samt trepanel og malte himlinger. Overflatene er av varierende alder. Flere av gulvene er av nyere dato enn byggeåret, og flere overflater er modernisert. Generelt fremstår overflatene med normal slitasje sett i sammenheng med alder.

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

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert enkelte sprekker og manglende finish i noen av de malte himlingene. Forholdet vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Enkelte sprekker og manglende finish kan utbedres ved behov for å oppnå en jevnere og mer enhetlig overflate.

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert stedvis knirk og slitasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Knirk og stedvis slitasje utbedres etter behov. Per i dag gjelder dette estetiske forhold.

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

TG 1 A.2.5.3 **Tilfaregulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)**

Beskrivelse:

Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra vaskerom og bod, i bakre del mot tilfylt terreng. Hulltakingen avdekket en veggkonstruksjon bestående av plater, luftesjikt, papp og mur. Det er målt om lag 9 og 15 vektprosent fuktighet i treverket inne i konstruksjonen ved målepunktene. Dette ligger innenfor nivåer som normalt anses som akseptable for vegger under terreng, men bekrefter samtidig at konstruksjonen er noe fuktbelastet og bør følges opp jevnlig. Undersøkelsen gjelder kun området rundt hulltakingen og gir et indikativt bilde av oppbygningen og fuktnivået i denne delen av konstruksjonen. Med tanke på alder kan ikke høyere fuktnivåer utelukkes andre steder.





A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

HMS A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:
Ildsted i stuen og pipe fra byggeåret. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det er registrert brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Forholdet må utbedres for å redusere fare for varmeutvikling.
- Det mangler ubrennbar plate under feieluke/sotluke. Ubrennbar plate må monteres for å redusere fare for glør fra aske.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

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

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

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

Beskrivelse:
Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert begrenset eller manglende lufting bak ytterkledningen.
- Det er stedvis påvist værslitasje og spredte råteskader på kledningsbord i tilknytning til boligen.
- Det er registrert manglende gnagesikring (musetetting).

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Kledningen har stedvis værslitasje og spredte råteskader, og skadde kledningsbord må påregnes reparert eller skiftet ut for å begrense videre skadeutvikling.
- Begrenset eller manglende lufting bak kledningen bør utbedres, da forholdet kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid for veggkonstruksjonen.
- Manglende gnagesikring bør utbedres ved montering av egnet musetetting for å redusere risikoen for skadedyrinntrenging.

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

Beskrivelse:
Bygningen har malte og lakkerte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Flere av vinduene i hovedetasjen ble skiftet i 1999, samt ett vindu i 2010. Balkongdørene er av tre med 2-lags glass. Disse er fra 1999, med unntak av én fra 2010. Ytterdørene er av tre fra byggeåret, med unntak av hovedytterdøren, som er fra 2010.

Vurdering/Avvik:

- Balkongdør fra 2010 på soverom tar i karm.
- Balkongdør mot vest på stue har utvendig fuktskade i nedkant.
- Det er stedvis påvist utvendig værslitasje på vinduer og dører.
- Ett av glassene i et kjellervindu ser ut til å være punktert.
- Flere vinduer og balkongdører har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Balkongdøren på soverommet bør justeres for å hindre videre slitasje.
- Utvendig fuktskade i nedkant av balkongdøren mot vest bør undersøkes nærmere. Det vil bli behov for utskifting på sikt.
- Stedvis værslitasje bør utbedres for å begrense videre slitasje og påfølgende skader.
- Punktert glass i kjellervinduet bør skiftes.
- Vinduer og dører med høy alder bør følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting bør planlegges.

A.3.18 - Yttertak

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

Beskrivelse:

Takkonstruksjonen er utført som et tradisjonelt sperretak i tre med limtredragere. Konstruksjonen er i hovedsak skjult og må vurderes i sammenheng med observasjoner fra fasader og innvendige overflater.

Vurdering/Avvik:

- Det er observert noe værslitasje på utvendige limtredragere.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Forholdene bør vurderes nærmere, og nødvendig vedlikehold eller nødvendige tiltak bør gjennomføres for å hindre videre slitasje eller skade.

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

Beskrivelse:

Taket er tekket med profilerte metallplater fra 2009, med luftet tekking på lekter og sløyfer over undertak. Undertaket består av asfaltpapp fra byggeåret, som opprinnelig var tidligere taktekking. Takrenner og nedløp ble også skiftet i 2009. Pipebeslaget er fra 2018.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert rust på takplatene og skruene.
- Under taktekkingens fremtidige funksjon er usikker på grunn av alder over 18 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Rust på takplater og skruer bør utbedres, og berørte festemidler og tekking bør skiftes ved behov for å redusere risikoen for videre korrosjon og lekkasjer.
- Under taktekking er av eldre dato, og funksjonen bør følges opp jevnlig med planlegging for fremtidig utskifting da risikoen for funksjonssvikt og lekkasjer øker over tid.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke montert snøfangere i henhold til dagens krav. Disse bør monteres for å sikre personsikkerheten.

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

TG 2 HMS A.3.19.1 **Utkragede eller understøttede konstruksjoner**

Beskrivelse:
Balkonger oppført i trekonstruksjon med tredekke og rekkverk av tre. Balkongen mot nord har dekke av malte plater. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist værslitasje på dekker og rekkverk samt forhøyet fuktighet i nedkant av bærende søyler. Tiltak må påregnes for å hindre videre slitasje og skade på konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Dekker og rekkverk bør overflatebehandles og vedlikeholdes, og bærende søyler må undersøkes og utbedres ved behov på grunn av forhøyet fuktighet i nedkant; manglende tiltak kan medføre videre slitasje, råteskader og redusert levetid for konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyden eller lysåpningen er ikke i henhold til forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres ved fremtidige tiltak slik at kravene oppfylles.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

TG 1 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Bygningen har grunnmur utført i lettklinkerblokker med utvendig og innvendig pusset overflate. Store deler av murene er gjenbygget og tilfylt, og kan derfor bare vurderes i begrenset grad. Bortsett fra noe utvendig slitt pussoverflate er det ikke observert større sprekker i grunnmuren.

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

Beskrivelse:
Ut fra byggeåret var det normalt med drensrør og utvendig fuktsikring, for eksempel knotteplast. Det er registrert indikasjoner på bruk av knotteplast og drensrør av betong.

Vurdering/Avvik:
- Dreneringen bør overvåkes jevnlig på grunn av alder, terrengforhold og innvendige observasjoner. Tiltak utføres ved behov.
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da dreneringen er over 25 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Dreneringen bør overvåkes jevnlig på grunn av alder, terrengforhold og innvendige observasjoner, og tiltak planlegges ved tegn til svikt for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på tilstøtende bygningsdeler.

A.3.22 - Trapper, mur, terreng, stikkledninger, tanker og frittstående byggverk

HMS A.3.22.1 - Utvendige trapper

Beskrivelse:
Utvendige trapper i tre og betong. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler håndløper ved utvendig trapp. Håndløper bør monteres for å bedre sikkerheten ved bruk.

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Forstøtningsmurer i naturstein og lettklinkerblokker. Det er kun vurdert HMS-forhold (helse, miljø og sikkerhet) ved konstruksjonen.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Høyde eller lysåpning for rekkverk eller annen forsvarlig sikring er ikke i henhold til kravene som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverk eller annen forsvarlig sikring bør utbedres.

TG 2 A.3.22.3 Terrengforhold

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i en relativt bratt skråning.

Vurdering/Avvik:
- Det er påvist terreng som heller inn mot bygningen, samt flate partier med plattinger inntil grunnmuren. Forholdene under plattingene og inn mot muren er ikke mulig å vurdere.
- Takvann ledes stedvis ikke tilstrekkelig bort fra grunnmuren.
- Det ble påvist noe stående vann på plenen på befaringsdagen. Terrengjusteringer og tiltak for bedre disse forholdene bør påregnes.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Takvann bør ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning og vanninntrenging.
- Det bør gjennomføres nærmere kontroll av terrenget under plattingene, da forholdene mot grunnmuren ikke er tilgjengelige for vurdering.
- Terrengjusteringer og eventuelle dreneringstiltak bør påregnes på grunn av stående vann på plenen.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:
Vurdering av skredfare er utført ved gjennomgang av gjeldende kommuneplankart samt NVEs/KVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Det fremgår ingen hensynssoner eller aktsomhetsområder som indikerer skredfare på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

Har det lokale el-tilsynet (DLE) gjennomført tilsyn i boligen de siste 5 årene?	**Nei**

Elektrisk anlegg med automatsikringer og nyere strømmåler. Dokumentasjon er ikke fremlagt, og det er ikke dokumentert el-tilsyn eller el-kontroll de siste fem årene.

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert?	**Nei**
Opplever eier at sikringene løses ut ofte?	**Nei**
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i det elektriske anlegget?	**Nei**
Finnes det kursfortegnelse i sikringsskapet?	**Ja**
Stemmer antall sikringer med kursfortegnelsen?	**Ja**

Sikringer er skiftet. Ellers er anlegget fra byggeåret.

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	**Ja**
Er det synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	**Nei**
Er kabler tilstrekkelig festet og sikret?	**Ja**
Er kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap tette (uten å åpne kapslinger)?	**Ja**

Det er kun utført en enkel visuell kontroll.

SAMSVARSERKLÆRING

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

Det foreligger ikke dokumentasjon.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert

elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Takstingeniør er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke kjent el-tilsyn de siste fem årene. Det anbefales kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallatør.

3.4 Branntekniske forhold

- Det er observert røykvarslere og brannslukningsapparat under befaringen.

3.5 Lovlighetsmangler

3.5.1 ENEBOLIG

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

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

Dagens planløsning avviker på enkelte punkter fra tegningene fra 1980. Ikke alle endringene er nødvendigvis søknadspliktige, men omgjøring av sportsbod til entré/gang innebærer en søknadspliktig bruksendring. Det er også oppført en balkong mot nord som ikke fremgår av tegningene. Oppføring av balkongen er søknadspliktig.

Det foreligger byggetillatelse datert 11.02.1999 for oppføring av karnapp og installering av ildsted. Det er ikke fremlagt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for disse arbeidene. Den fremlagte midlertidige brukstillatelsen, datert 15.09.1980, gjelder det opprinnelige bolighuset og omfatter ikke senere tiltak.

Det bør avklares med kommunen om de søknadspliktige endringene er godkjent, og hvilken dokumentasjon eller oppfølging som eventuelt kreves.

3.5.2 GARASJE

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som samsvarer med faktisk utførelse og dagens bruk.

Dette innebærer at tilgjengelige tegninger er godkjent av bygningsmyndighetene og samsvarer med faktisk utførelse og bruk av bygget. Løsning, rominndeling og funksjon er i tråd med det som er omsøkt og godkjent. Forholdet anses som avklart og uten kjente avvik av betydning.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting	17.11.2026
Estimert markedsverdi	**4 250 000**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er gjort en sammenligning med omsetninger av tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

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

4.2 Teknisk verdi

Enebolig	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 2 200 000
Teknisk verdi Enebolig	**3 800 000**
Garasje	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 200 000
Teknisk verdi Garasje	**200 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	6 400 000
Diverse tillegg alle bygg	0
Fradrag alle bygg	- 2 400 000
Teknisk verdi alle bygg	**4 000 000**
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	2 000 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**6 000 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Nordstrandfjørå 15, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1971 *Soverom:* 2	07/15/2026	4 600 000	4 200 000	25 150 *Areal:* 167 m²
Øvre Nordstranda 98, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 2016 *Soverom:* 3	07/21/2026	5 100 000	4 825 000	33 048 *Areal:* 146 m²
Grødalsvegen 9, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1987 *Soverom:* 4	09/25/2025	4 200 000	3 900 000	19 598 *Areal:* 199 m²
Øvre Nordstranda 54, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1959 *Soverom:* 6	10/07/2026	3 190 000	3 150 000	17 120 *Areal:* 184 m²
Øvstegjerda 4, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1981 *Soverom:* 3	11/14/2025	4 590 000	4 400 000	23 784 *Areal:* 185 m²
Øvre Nordstranda 33, 6050 VALDERØYA *Byggeår:* 1963 *Soverom:* 3	05/27/2026	3 390 000	3 300 000	18 232 *Areal:* 181 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	22 387 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Dokumentpakke fra megler		Dokumentene fra megler er ikke gjennomgått i sin helhet. Gjennomgangen er begrenset til dokumenter som er vurdert som relevante for rapportens omtale av bygningens lovlighet. Dette omfatter tilgjengelige bygningstegninger, byggetillatelser og ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for bygningen som er tilstandsvurdert. Gjennomgangen er ikke en fullstendig kontroll av om alle forhold ved eiendommen er lovlige eller godkjente. Den omfatter heller ikke en fullstendig kontroll av private rettigheter og avtaler knyttet til eiendommen.	Nei
Egenerklæringsskjema	09.11.2026		Nei
Byggekost.no	17.11.2026		Nei
Eiendomsverdi.no	17.11.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

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

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

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

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

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

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

ELEKTRISKE ANLEGG

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

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

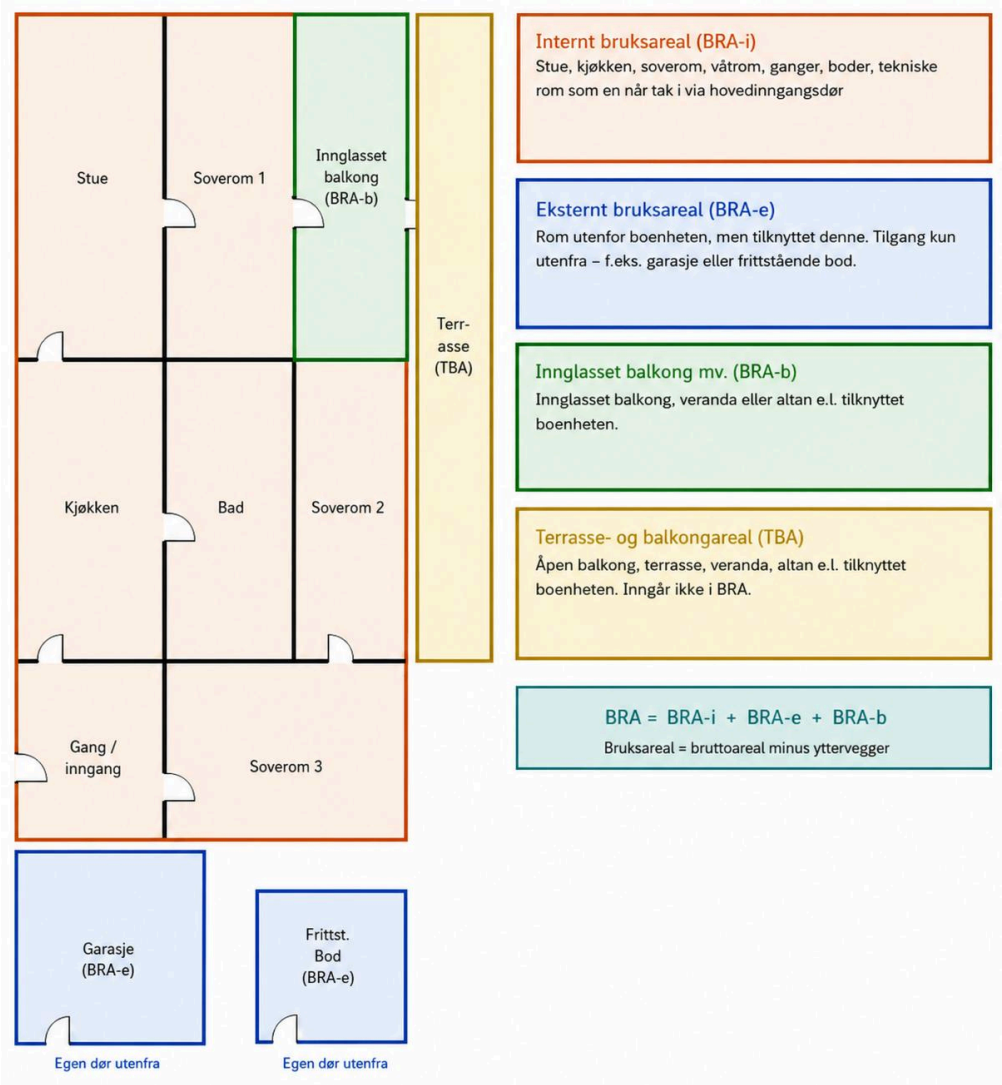
TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel
Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypkjelleren er uten inspeksjonsmulighet verken innenfra eller utenfra eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis i tilstandsrapporten. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig

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

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

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

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



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

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

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

7 Ansvarlig takstingeniør

Møretakst AS

Sterkt fagmiljø og høy kompetanse.
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 i dag 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 takstingeniørene, 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."

Takstingeniør/Rapportansvarlig
Utdannet takstingeniør og medlem av Norges takst. Har i tillegg Byggmesterutdanning. Har drevet som selvstendig takstmann siden 2019. Har tidligere arbeidserfaring fra byggebransjen siden 2003 som tømrer, byggeleder, selger og byggmester i utbygningsfirma fra 2018 - 2025. Har gjennom Norsk takst sitt system godkjenning som dekker følgende takseringstjenester: Tilstandsrapport, Verditaksering bolig, Verditaksering næringseiendommer, Byggelånskontroll og Energimerking bolig.



Rapportansvarlig
Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
97 03 20 20

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	18.11.2026	Versjon 1