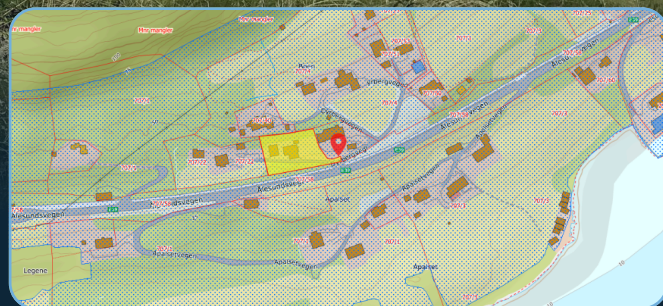




ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEIL. · TILSTANDSRAPPORT
MED VERDITAKST

Ålesundsvegen 1299

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 707: Bnr 59
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggear	1987
Befaringsdato	29.09.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	195
Referansenummer	STXN8TBZ
Rapportdato	01.10.2026

1 TG3	21 TG2	50 TG1	0 TG0
----------	-----------	-----------	----------

Vurdert markedsverdi
kr 4 600 000



Skann for å kontrollere rapportens gyldighet

BRA-i 289 m ²	BRA-e 46 m ²	BRA-b 0 m ²	TBA 29 m ²
-----------------------------	----------------------------	---------------------------	--------------------------

§ 1-6. Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025



møretakst

TAKSTINGENIØR

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK

Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold	4
1.1 - Sammendrag	4
1.2 - Spesielle forhold	4
1.3 - Oppdragets mandat	5
1.4 - Tilstand	5
1.5 - Verdi	5
1.6 - Oppdrag	5
2 - Eiendom og bygninger	8
2.1 - Beskrivelse av område	8
2.2 - Eiendommer	8
2.3 - Bygninger	8
3 - Tilstandsrapport	13
3.1 - Oppsummering	13
3.2 - Enebolig m/sokkelleilighet	16
3.3 - Garasje	33
3.4 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg	37
3.5 - Branntekniske forhold	38
3.6 - Lovlighetsmangler	38
4 - Verdivurdering	40
4.1 - Oppsummering	40
4.2 - Teknisk verdi	40
4.3 - Sammenlignbare objekter	41
5 - Bilder	42
6 - Vedlegg og kilder	43

7 - Forutsetninger	44
8 - Ansvarlig takstingeniør	47
9 - Versjoner av rapporten	48

1 Sammendrag/spesielle forhold

1.1 Sammendrag

Kort sammendrag

Boligeiendommen består av en enebolig fra ca. 1987 med innredet loft, underetasje og sokkelleilighet på ca. 59 m². Boligen har blant annet kjøkken fra ca. 2018/2019, oppusset noen våtrom. I tillegg stor garasje med innredet loft.

Eiendommen ligger landlig og etablert til langs Ålesundsvegen, omtrent 3 km fra Sjøholt sentrum. Området har nærhet til Storfjorden, badeplass, natur- og friluftsområder, samt kort avstand til bussholdeplass, skole, barnehage og øvrige servicetilbud på Sjøholt.

Boligen fremstår som en innholdsrik eiendom med gode utearealer og mulighet for utleie. Den bærer samtidig preg av alder, og det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger, særlig knyttet til eldre våtrom, drenering, tak, vinduer og fuktforhold i underetasjen.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 1987. 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.
- Møretakst AS sitt standardprodukt inneholder tilstandskontroll av selve boligdelen - kontroll av tilleggsbygninger er tilleggstenester, i denne rapporten er tilleggsbygninger slik som garasje og utebod i utgangspunktet kun beskrevet og medtatt i areal/verdi, men ikke tilstandsvurdert.
 - Deler av garasje benyttes imidlertid til boligformål, og det er derfor foretatt en tilstandsvurdering av de viktigste innvendige konstruksjonene i denne delen av bygget slik som våtrom, kjøkken og vannopplegg.
- Selger er et dødsbo, begrenset eierinformasjon. Egenerklæring er ikke utfylt. Årstall og omfang på utbedringer er derfor noe usikre.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
 - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
 - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
 - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
 - (Fasader og veggkonstruksjon)
 - (Grunnmur og fundamenter)
 - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
 - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende.

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

1
TG3

21
TG2

50
TG1

0
TG0

1.5 Verdi

Verdi:

kr 4 600 000

Dato verdsetting:

30.09.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent

Wilhelm Falch Knudsen

Formål med taksten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato

29.09.2026

Tilstede på befaringen

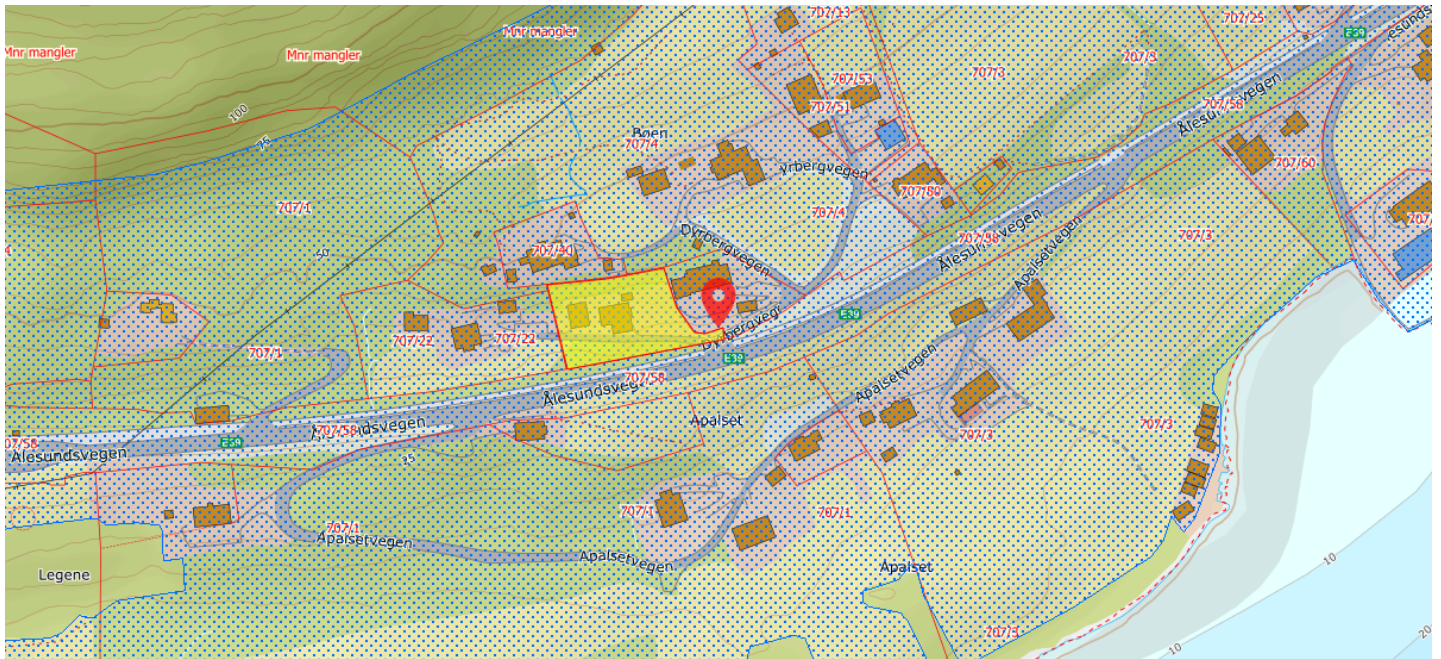
Frode Mauren, Tor Falch Knudsen

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
01.10.2026

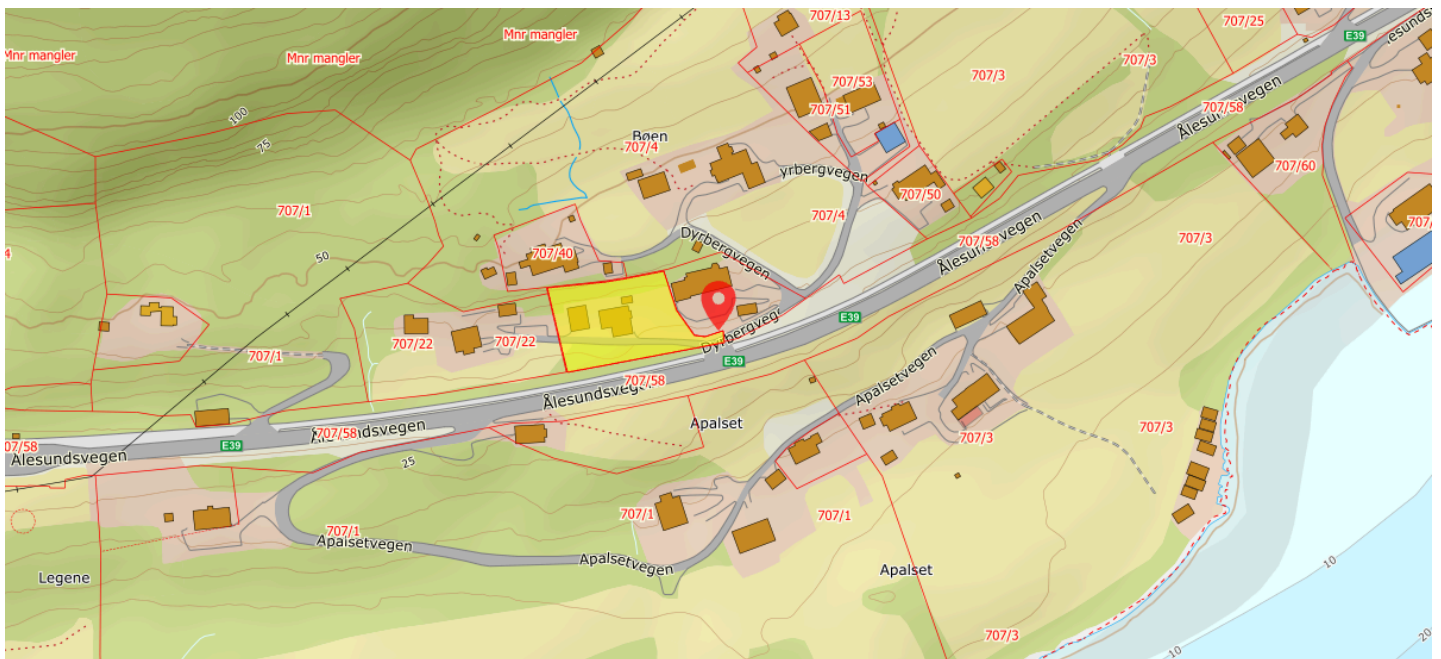


Frode Mauren
(Oppdrag: 195 - version 1)



Kilder: Kartverket, NVE

 Aksomhetsområde



Kilder: Kartverket, NVE

 Flom aksomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Beskrivelse av område

Enebolig med utleiedel beliggende i et landlig og etablert område langs Ålesundsvegen, om lag 3 km fra Sjøholt sentrum. Nærområdet består av frittliggende boliger, natur- og friluftsområder, med nærhet til Storfjorden, badeplass og turmuligheter. Det er kort avstand til bussholdeplass, mens Ørskog skule, barnehage, idrettshall, bibliotek og øvrige servicetilbud på Sjøholt nås med bil. Sjøholt har dagligvare, bensinstasjon, post i butikk og andre sentrumsfunksjoner.

2.2 Eiendommer

Matrikkel		Hjemmelshavere	
Kommune	1508 ÅLESUND	KNUDSEN YNGVE MØLLER K	1/1
Gårdsnummer	707	Tomteareal	2299.8 m ²
Bruksnummer	59		

Totalt tomteareal

2299.8 m²

2.3 Bygninger

Totalt bruksareal

335 m²

Sum BRA-i 289 m²

Sum BRA-e 46 m²

Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA

29 m²

2.3.1 ENEBOLIG M/SOKKELLEILIGHET

Enebolig m/hybel/sokkelleil.

Ålesundsvegen 1299
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1987



2.3.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

UTVENDIGE FORHOLD

Enebolig fra 1987 i bindingsverk med stående og noe liggende trekledning.

Malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass fra byggeår samt malt hovedytterdør.

Yttertak med sperrekonstruksjon, undertak, sløyfer/lekter og betongtakstein; takrenner og nedløp i metall fra byggeår; stigetrinn for feier.

Takkonstruksjon er en sperrekonstruksjon i tre.

Grunnmur i pusset lettklinkerblokk, fundamenter ikke synlige.

Sørvendt gavlbalkong ca. 4 m² fra loftstue og sørvestvendt veranda ca. 25 m² fra stue i hovedetasje, begge med tre-rekkverk.

Forstøtningsmur mot øst.

INNVEINDIGE FORHOLD

Boligen har innredet loft og underetasje samt sokkelleilighet.

Etasjeskiller i trebjelkelag og støpt gulv mot grunnen.

Loftsetasje med malte/tapetserte vegger, malt panel i himling og parkett.

Hovedetasje med malte/tapetserte vegger, malte himlinger og laminatgulv.

Underetasje hoveddel med fliser på gulv, malte/tapetserte vegger og malte himlinger; utleieenhet med laminat og fliser på gulv, malte/tapetserte vegger og malte himlinger.

Innvendig tretrapp fra byggeår med tre-rekkverk.

Malte fyllingsdører som innerdører.

Skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

Bad i 1. etasje med flislagt gulv, flislagte vegger, malte himlinger, dusjkabinett, toalett og servant; plastsluk; mekanisk avtrekk.

Vaskerom i underetasje (hoveddel) oppusset rundt 2018/2019 med flislagt gulv, malte plater og malt mur på vegger, panel i himling; opplegg for vaskemaskin; varmtvannsbereder i rommet; mekanisk avtrekk; dokumentert fall mot sluk.

Bad i utleieenhet (ca. 2015) med vinylbelegg på gulv, malte tapetserte vegger, gulvvarme, malte himlinger; dusjkabinett, toalett og servant; avtrekk via vifte og naturlig tilluft.

Vaskerom i utleieenhet med malt betonggulv, malte vegger og himling; opplegg for vaskemaskin; sluk fra byggeår; naturlig ventilasjon.

KJØKKEN

Hovedkjøkken i 1. etasje fra ca. 2018/2019 med malte profilerte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer (side-by-side kjøl/frys, oppvaskmaskin, induksjonstopp, mikrobølgeovn og stekeovn); avtrekk via ventilator; komfyrvakt og vannstoppsystem; laminatgulv.

Kjøkken i underetasje fra byggeår (overflatebehandlet senere) med glatte fronter, nyere laminat benkeplate og fliser over benk; oppvaskmaskin og komfyr; avtrekk via ventilator; fliser på gulv. I tilknytning til hovedkjøkken er det grovkjøkken med skyllebenk i stål.

SPELALROM

Toalettrom i underetasje med vinyl på gulv, gulvvarme, tapetserte vegger, malt panel i himling og mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger i kobber med stoppekran og vannmåler på vaskerom.

Innvendige avløpsledninger hovedsakelig i plast.

Varmtvannsbereder ca. 200 liter (omtrent 2018) i vaskerom og 120 liter fra 2007 i underetasje.

Mekanisk avtrekksventilasjon med vifte på loft (2018) kombinert med naturlig tilluft gjennom vegg- og vindusventiler; enkel avtrekksvifte fra 2015 på bad/wc.

Luft-til-luft varmepumpe fra 2015 i stue.

Lettklinkerpipe, vedovn i stue i hovedetasje og i underetasje; sotluke i underetasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ukjent,

Eiendommen ligger i slak skråning med singlete bedd og støpte plater mot nord samt forstøtningsmur mot øst.

Drenering fra byggeår med lokal utbedring mot nord i 2025; ved arbeidene ble det påtruffet blåleire som byggegrunn i dette området.

2.3.1.2 AREAL

Utleieleilighet i underetasje på ca 59 kvm.

TBA: Balkong i loftsetasje på ca 4 kvm. Veranda i hovedetasje på ca 25 kvm.

Loft		TBA: 4 m ²	Sum BRA: 31 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Trapperom, Loftstue, Soverom		31 m ²
1.etasje		TBA: 25 m ²	Sum BRA: 103 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Vindfang, Hall m/trapp, Stue, Kjøkken, Grovkjøkken, Bod, Bad, Soverom, Garderobe		103 m ²
Underetasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 94 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Soverom 2, Vaskerom hoved, Hall m/trapp, Toalettrom, Vindfang, Soverom, Bad, Gang, Kjøkken, Bod, Bod 2, Vaskerom utleie, Stue		94 m ²

2.3.1.3 BESKRIVELSE AV OMRÅDE/TOMT/REGULERING

Tomtebeskrivelse:

- Tomten er opparbeidet med asfalt, belegningstein, dekorbetong, støpte dekortrapp etc. Det er større frittliggende garasje samt utebod på tomte.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er delvis i reguleringsplan for E136/39, og i den angitt som "jord og skogbruk", resten av tomte ligger og i LNF-område i kommuneplan.
- Eiendommen ligger i aktsomhetssone i forhold til kvikkleire.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen har avløp via septiktank.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via privat veg i området, asfaltert, vegen går også til andre eiendommer over takstobjektet og det legges til grunn naboeiendommer har vegrett.

Kostnader:

- Eiendomsskatt ca kr 6 100 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 12 500 pr år - varierer - vannmåler

2.3.2 GARASJE

Garasjeuthus annekst til bolig

Ålesundsvegen 1299
6240 ØRSKOG

Byggeår: 1992



2.3.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Da tilleggsbygninger normalt sett ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. forskrift om tryggere bolighandel, omfattes den ikke av forskriftens krav til tilstandsvurdering.

Denne garasjen har imidlertid innredet et loft med alle bo-funksjoner.

Den frittstående garasjen er oppført som garasje og er ikke dokumentert godkjent som selvstendig boenhet. Loftet er innredet med oppholds-/sovemulighet, kjøkken og bad. Opplysninger om faktisk bruk til varig opphold på loft er kjent. Rapporten omfatter en særskilt, begrenset tilstandsvurdering av bad, kjøkken og tilhørende VVS-installasjoner. Øvrige bygningsdeler i garasjen, herunder tak, yttervegger, vinduer/dører og garasjerom, er ikke tilstandsvurdert og er ikke gitt tilstandsgrad. Den begrensede vurderingen innebærer ikke at loftet er godkjent for boligformål eller at hele garasjen er vurdert etter NS 3600.2025.

UTVENDIGE FORHOLD

Frittliggende garasje fra ca 1992.

Det er betongtakstein som takteking.

Takkonstruksjon er en sperre/dragerkonstruksjon i tre.

Bygget er oppført i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med stående bordkledning.

Malte trevinduer med 2-lags glass, malt hovedytterdør. 2 stk leddporter i garasje med portåpner.

INNENDIGE FORHOLD

Garasjeloft er innredet med oppholdsdel/sovemulighet. Overflater med laminat på gulv og panelte vegger og himling.

Garasje i underetasje har betonggulv, malte pussede murvegger og gipsplater i innvendig tak.

VÅTROM

Bad på garasjeloft fra ca. 2018 med flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malt himling. Utstyrt med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon via elektrisk avtrekksvifte med tilluft via luftespalte ved dør. Plastsluk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra ca. 2018 med glatte finerfronter og laminat benkeplate. Utstyrt med mikrobølgeovn, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Komfyrvakt installert. Laminat på gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger som rør-i-rør med fordelerskap, kurser merket.

Avløpsledninger i plast.

Varmtvannsbereder ca. 200 liter av nyere dato, plassert på bad.

Elektriske anlegg fra 1992 og 2018, to mindre sikringsskap. Det er montert el bil lader.

2.3.2.2 AREAL

Loft er innredet med boligfunksjoner; bad, kjøkken, stue/sovemulighet. Enheten er ikke byggemeldt/godkjent til dette formålet.

Loft		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 61 m ²
Internt bruksareal (BRA-i)	Trapperom, Bad, Stue/kjøkken m/sovealkove, Gang		61 m ²
1.etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 39 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Garasje		39 m ²

2.3.3 UTEBOD

Byggeår: 2012



2.3.3.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Utvendig er bygningen oppført i bindingsverk, kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er av tre og tekket med pappshingel.

Innvendig er det gulvbelegg og malte plater. Det er innlagt strøm.

Da tilleggsbygningen ikke oppfyller kravene til en fullverdig bolig- eller fritidsboligenhet iht. 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

2.3.3.2 AREAL

1.etasje		TBA: 0 m ²	Sum BRA: 7 m ²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Bod		7 m ²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

ENEBOLIG M/SOKKELLEILIGHET

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.

A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger - Bad 1.etasje **TG3**

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.

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG2
A.2.1.5	Ventilasjon	TG2
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.1.9.1	Dokumentasjon av vanntett sjikt	TG2
A.2.13.1	Vannledninger	TG2
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging	TG2
A.2.2.6	Innredning	TG2
A.2.5.3	Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)	TG2
A.3.17.2	Yttervegg – Kledning	TG2
A.3.17.3	Vinduer og ytterdører	TG2
A.3.18.1	Tak- og loftskonstruksjon	TG2
A.3.18.2	Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp	TG2
A.3.21.4	Fuktsikring og drenering	TG2
A.3.22.6	Septiktank, minirensesanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank	TG2

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.

A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling **TG1**

A.2.1.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.1.3	Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.4	Vann- og avløpsledninger inkludert sluk	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.5	Ventilasjon	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.6	Sanitærutstyr/armaturer og innredning	TG1
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TG1
A.2.11.1	Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller	TG1
A.2.12.1	Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte	TG1
A.2.13.2	Avløpsledninger (spillvann og overvann)	TG1
A.2.13.3	Varmtvannsbereder	TG1
A.2.13.5	Andre VVS-tekniske installasjoner	TG1
A.2.15.1	Skadedyr og fuktkrevende insekter	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.2.4	Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt	TG1
A.2.2.6	Innredning	TG1
A.2.3.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.3.3	Ventilasjon	TG1
A.2.4.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.4.2	Overflater – Gulv	TG1
A.2.5.1	Overflater – Vegger og himling	TG1
A.2.5.2	Overflater – gulv	TG1
A.3.17.1	Yttervegg – Konstruksjon	TG1
A.3.18.4	Skorsteiner over tak	TG1
A.3.19.1	Utkragede eller understøttede konstruksjoner	TG1
A.3.21.3	Grunnmur	TG1
A.3.22.3	Terrengforhold	TG1

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

A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1.8	Kontroll i tilliggende konstruksjoner	TGiU
A.2.1	Bad 1.etasje	
A.2.1	Våtrom -underetasje	
A.2.1	Bad utleieenhet	
A.2.1	Våtrom (bad, vaskerom)	
A.2.1.7	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	
A.2.1.7	Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone	
A.2.10.1	Innvendige trapper	

- A.2.14.1 Radon
- A.2.2 Kjøkken - underetasje
- A.2.2 Kjøkken-hovedetasje
- A.2.3 Toalettrom
- A.2.4 Andre rom (eksklusive spesialrom)
- A.2.5 Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje)
- A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen
- A.3.17 Yttervegg
- A.3.18.3 Utstyr og installasjoner på tak
- A.3.21.1 Byggegrunn
- A.3.21.2 Fundamenter
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare
- A.3.23.2 Flomfare

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- A.2.10.1 Innvendige trapper
- A.2.14.1 Radon
- A.3.19.1 Utkragede eller understøttede konstruksjoner
- A.3.22.2 Forstøtningsmurer
- A.3.23.1 Skredfare

GARASJE

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.

- A.2.1.2 Overflater – Gulv - bad garasjeloft
- A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt
- A.2.2.3 Vann- og avløpsledninger

TG2
TG2
TG2

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.

- A.2.1.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.1.3 Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
- A.2.1.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk
- A.2.1.5 Ventilasjon
- A.2.1.6 Sanitærutstyr/armaturer og innredning
- A.2.1.8 Kontroll i tiliggende konstruksjoner
- A.2.13.1 Vannledninger
- A.2.13.2 Avløpsledninger (spillvann og overvann)
- A.2.13.3 Varmtvannsbereder
- A.2.2.2 Overflater – Gulv
- A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt
- A.2.2.6 Innredning

TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1
TG1

- A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling
- A.2.6.2 Overflater – Gulv
- A.2.1 Bad garasjeloft
- A.2.1.7 Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone
- A.2.2 Kjøkken
- A.2.6 Loft (innredet loftetasjerom)

TG1
TG1

3.2 Enebolig m/sokkelleilighet



Byggeår: 1987

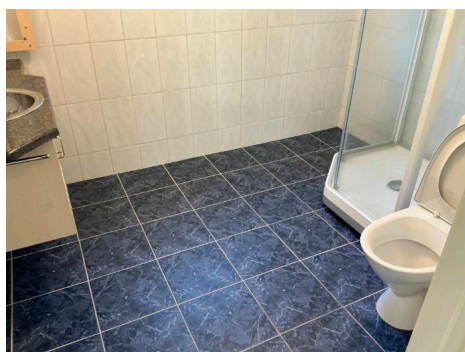
A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Bad 1.etasje

Bad 1.etasje

Beskrivelse:

Badet hovedkonstruksjoner og tettesjikt er fra byggeår og etablert før år 2000, basert på opplysninger i tidligere salgsoppgave og observert materialbruk/utførelse. Rommet har flislagt gulv, vegger har flislagte overflater og malte innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant. Sanitærutstyret på våtrommet er fra perioden 2010-15. Det er plastsluk fra byggeår, avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg.



Bad 1.etasje

TG3 **A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger - Bad 1.etasje**
Bad 1. etasje

Vurdering/Avvik:

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

Anbefalte tiltak/konsekvens:

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



TG1 **A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner**

Beskrivelse:

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

A.2.1 - Vaskerom hoved - Våtrom -underetasje

Beskrivelse:

Vaskerom i underetasje for hovedenhet er oppusset rundt 2018/19, ingen dokumentasjon. Det har flislagt gulv, malte plater og malt mur på vegger. Panelte innvendige tak. Det er opplegg for vaskemaskin samt en enkel benkeplate. Varmtvannstank er montert i rommet.



Vaskerom hovedenhet

TG2 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

Vaskerom underetasje

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist saltutslag og malingsavskalling på hjørne i yttervegg, noe som kan indikere fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å undersøke og utbedre eventuell fuktinntrengning ved ytterveggen før malingsavskalling og saltutslag repareres, da fortsatt fukt kan medføre ytterligere overflateskader og skade på underliggende konstruksjon.

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på ca 18 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Det er målt ca 22 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist,.

Det er ukjent om det foreligger bakenforliggende tettesjikt ved terskelen. Det er påvist fuge opp på terskelen, og samlet høydeforskjell er ca. 25 mm

Det er smøremembran og plastsluk fra ca 2018, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder, observasjoner i sluk samt noe bildedokumentasjon.



Sluk vaskerom

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG2 A.2.1.5 - Ventilasjon *Vaskerom underetasje*

Beskrivelse:

Vaskerom ventileres hovedsakelig naturlig gjennom ventil i vegg.

Vurdering/Avvik:

- Vaskerommet har kun naturlig ventilasjon via lufteventil i yttervegg.
- Det er manglende overstrømning for tilluft.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Ventilasjonen bør forbedres ved å sikre tilfredsstillende tilluft/overstrømning og vurdere tiltak for bedre luftutskifting, da dagens løsning kan gi redusert ventilasjon og økt fuktbelastning.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG2 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Hulltaking er foretatt fra vaskerommet i yttervegg, benyttet samme hull som for rom under terreng.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist forhøyet fuktnivå med risiko for skade, men det er ikke konstatert fuktskader.
- Jamfør vurdering under rom under terreng.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av det forhøyede fuktnivået, da det foreligger risiko for utvikling av fuktskader.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert. Dette medfører begrenset mulighet for å vurdere utførelsen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

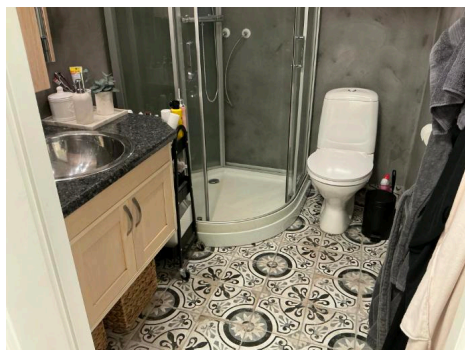
- Det foreligger usikkerhet om utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, og tilstanden kan ikke verifiseres uten inngrep; forholdet bør følges opp ved eventuelle symptomer på lekkasje.

A.2.1 - Bad - Bad utleieenhet

Årstall: 2015

Beskrivelse:

Bad i utleieenhet er oppusset rundt 2015 basert på opplysninger i salgsoppgave og utførelse/utforming. Rommet har vinylbelegg på gulv og malte tapetserte vegger, gulvvarme. Det har malte innvendige tak. Våtrommet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant.



Bad utleieenhet underetasje

TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på ca 16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket mot dør. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt.

Det er svært vanskelig å vurdere sluk på grunn av dusjkabinettets plassering i forhold til toalett og innredning, ikke mulig å flytte på kabinett, og sluk ligger langt under kabinettet. Ikke mulig å vurdere sluk tettesjikt.

Vurdering/Avvik:

- Sluket har begrenset tilgjengelighet for rengjøring og inspeksjon på grunn av plasseringen under dusjkabinettet, og er derfor ufullstendig undersøkt.
- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder, da malingsløsning på vegger er eldre enn 7 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales å tilrettelegge for bedre tilgjengelighet til sluket, slik at periodisk rengjøring og inspeksjon kan gjennomføres; manglende tilgang øker risikoen for redusert avrenning og at eventuelle feil ved sluk og tettesjikt ikke oppdages.
- Sluk og tettesjikt er ufullstendig undersøkt på grunn av dusjkabinettets plassering, og nærmere kontroll bør utføres dersom det oppstår tegn til lekkasje eller fuktskade.
- Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting eller utbedring av tettesjikt, da alder medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt.



Sluk under kabinett

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeår vurdert kun utifra alder.

Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Boligen har en enkel avtrekksvifte fra bad/wc kombinert med naturlig tilluft via vindus- og veggventiler.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Dusjonen grenser mot yttervegger, slik at hulltaking bak denne er ikke mulig.

Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot toalett, som er mindre utsatte deler av våtromskonstruksjonen. Undersøkelsen ga ikke indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.

Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

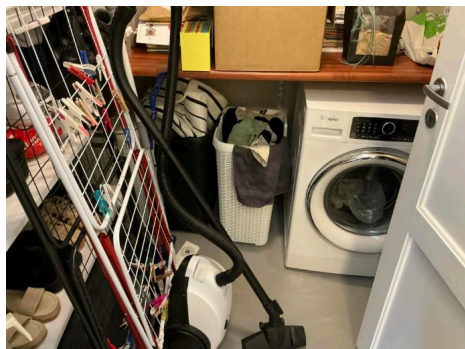
Beskrivelse:

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

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

Beskrivelse:

Vaskerommet i utleiedel er av ukjent alder, ingen dokumentasjon. basert på opplysninger og observert materialbruk/utførelse, kan maling på gulvet være utført rundt 2018, men usikkert. Rommet har malt betonggulv, vegger har malte overflater og malte innvendige tak. Rommet har opplegg for vaskemaskin og sluk fra byggeår.



Vaskerom utleieenhet

TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.1.2 - Overflater – Gulv

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på ca 16 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall. Dette er et vaskerom hvor håndtering av lekkasjevann er viktigst.

Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.

TG2 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2018

Beskrivelse:

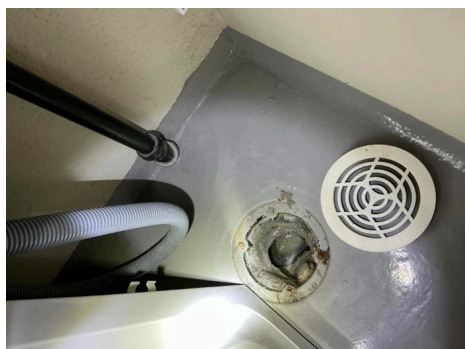
Det er malingssystem som tettesjikt ukjent alder og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere.
Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, med fuge 5-6 mm, totalt sett ok.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Malingssystemet er av ukjent alder og vurderes å være eldre enn 7 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting, da alderen gir økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje over tid.



Sluk vaskerom utleieenhet

TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk fra byggeår vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.
Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

TGiU A.2.1.8 - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er ikke mulig å foreta hulltaking grunnet rommets våtsone er gulv mot grunnen og murvegg på vegg med vannopplegg.
Jfr vurderinger under de andre delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utførelsen av vanntett sjikt er ikke dokumentert, og oppbygning og tilstand kan derfor ikke bekreftes; nærmere undersøkelser anbefales ved eventuell oppussing eller utbedring.

A.2.10 - Innvendige trapper

HMS A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:

Boligen har ei innvendig tretrapp fra byggeår.

Den har et trekkverk med høyde over 0,90 m, åpninger i rekkverk er litt over 10 cm. Det er ikke montert håndrekk på vegg.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkets lysåpninger er litt over 10 cm og er ikke i henhold til kravene på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres.
- Det mangler håndløper på vegg. Håndløper bør monteres.

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

TG1 A.2.11.1 - Etasjeskiller og gulv på grunn – Skjevhet og høydeforskjeller

Beskrivelse:

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i loftstue i loftsetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom i loftsetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 12 mm.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i soverom i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.

Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i hovedetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 9 mm.

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i hall i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 12 mm.

Det er målt ca 6 mm høydeforskjell på gulv i kjøkken i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 7 mm.

Trebjelkelag mellom etasjene, støpt gulv mot grunnen.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG1 A.2.12.1 - Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med vifte som trekker luft ut fra kjøkken, bad og/eller andre våtrom, mens friskluft tilføres via ventiler i yttervegg eller vindu. Avtrekksvifte fra 2018 er montert på loft

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

TG2 A.2.13.1 - Vannledninger

Kobberrør

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført med kobberrør, som var vanlig løsning i perioden da boligen ble oppført/rehabilitert. Stoppekran og vannmåler er montert i vaskerom.

Vurdering/Avvik:

- Vannledningene er av kobber og over 33 år gamle, med usikker fremtidig funksjon. Ved eventuell oppgradering av våtrom vil utskifting av vannrørene være naturlig.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Vannledningene er eldre kobberrør med usikker fremtidig funksjon; ved eventuell oppgradering av våtrom bør utskifting planlegges, da alderen medfører økt risiko for funksjonssvikt og lekkasje.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i bygninger fra denne tiden.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2007

Beskrivelse:

Boligen har en 200 l varmtvannstank. Tanken er plassert i vaskerom, den er av nyere dato, ca 2018. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.
I underetasje er det en 120 l tank fra 2007.

TG1 A.2.13.5 - Andre VVS-tekniske installasjoner

Beskrivelse:

Varmepumpe luft til luft fra 2015, montert i stue.

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:

- Boligen ligger lavere enn tredje etasje, og det er ikke utført radonmåling. Det anbefales å gjennomføre radonmåling.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG1 A.2.15.1 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse:

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

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken - underetasje

Kjøkken underetasje

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra byggeår, malt i ettetid. Den har glatte fronter og nyere laminat benkeplate, fliser på vegg over kjøkkenbenk.

Det er oppvaskmaskin og komfyr.

Det er avtrekk via ventilator av eldre dato. Det er fliser på gulv.

Det er montert vannsystem og komfyrvakt.



TG1 A.2.2.2 - Overflater - Gulv

TG2 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging

Kjøkken underetasje

Vurdering/Avvik:

- Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder over 15 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales jevnlig kontroll av funksjon og tilstand, samt planlegging for fremtidig utskifting grunnet alder. Det er økt risiko for funksjonssvikt og behov for akutt utskifting.

TG2 A.2.2.6 - Innredning

Kjøkken underetasje

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert skader, avflassing av maling på innredningen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Innredningen bør utbedres og overflatebehandles som følge av registrerte skader og avflassing av maling. Ved manglende utbedring kan skadene utvikle seg og medføre ytterligere overflateslitasje.

A.2.2 - Kjøkken - Kjøkken-hovedetasje

Årstall: 2019

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredningen er fra ca 208/19. Den har malte profilerte fronter, laminat benkeplate. Det er integrerte hvitevarer; side by side kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det er avtrekk fra kokesone via ventilator, samt montert komfyrvakt og vannstoppsystem. Det er laminat på gulv.



TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt

TG1 A.2.2.6 - Innredning

A.2.3 - Toalettrom - Toalettrom

Beskrivelse:

Toalettrom i underetasje har vinyl på gulv, gulvvarme. Det er tapetserte vegger, malt panel i innvendige tak. Det er toalett og innredning med servant. Det er avtrekk fra mekanisk avtrekksanlegg og tilluft ved dør.



TG1 A.2.3.2 - Overflater – Gulv

TG1 A.2.3.3 - Ventilasjon

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:

I loftetasje er det malte tapetserte veggflater og malt panel innvendige tak. Det er parkett på gulv. Boligen har i hovedetasje malte tapetserte veggflater og malte innvendige tak. Det er laminat på gulv. I tilknytning til kjøkken er det et grovkjøkken med skyllebenk i stål.

TG1 A.2.4.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.4.2 - Overflater – Gulv

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

Beskrivelse:

Underetasjen har i hoveddelen fliser på gulv, malte, tapetserte vegger og nymalte murpaneler i innvendige tak. I utleieenheten er det laminat og fliser på gulv, malte, tapetserte vegger og malte innvendige tak. Det er foretatt hulltaking i vaskerom i hjørne mot nordvest.

TG1 A.2.5.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.5.2 - Overflater – gulv

TG2 A.2.5.3 - Tilfarergulv og utforede vegger (konstruksjonsoppbygging)

Beskrivelse:

Det er foretatt hulltaking i utforet vegg mot vest i vaskerommet. I åpningen er det registrert en oppbygning med sponplate, plastfolie, isolasjon og svartpapp inn mot grunnmuren. Fuktinnholdet i treverk ved hulltakingen ble målt til 19–20 vektprosent.

Vurdering/Avvik:

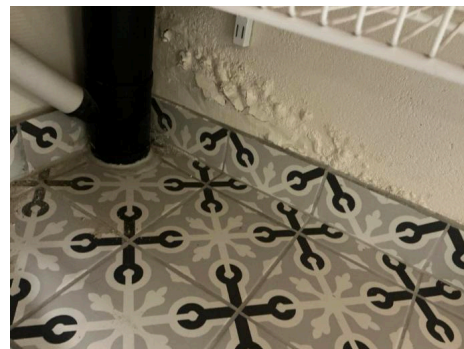
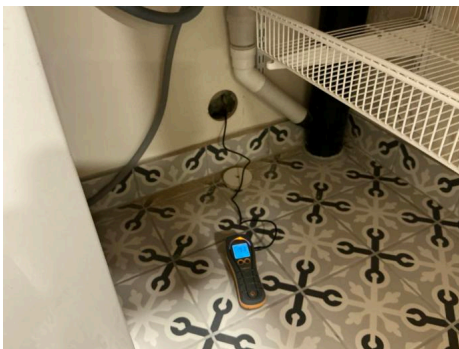
Det er foretatt hulltaking i utforet vegg mot vest i vaskerommet. I åpningen er det registrert sponplate, plastfolie, isolasjon og svartpapp inn mot grunnmuren. Fuktinnholdet i treverk ble målt til 19–20 vektprosent. **Dette er en forhøyet fuktverdi som gir risiko for fuktskader** i den utforede konstruksjonen.

Det er også registrert saltutslag og avflassing av maling på malt mur mot nord i samme område. Disse forholdene tyder på utvendig fuktbelastning. Plastfolien kan begrense konstruksjonens mulighet for uttørking innover. Omfanget av eventuell skjult skade kan ikke fastslås ut fra hulltakingen alene.

Det har i 2025 vært utført noe utbedring av drenering mot nord på boligen jamfør drenering.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak og omfang av fuktbelastningen, samt tilstanden i den utforede veggen. Terrengforhold, drenering og utvendig fuktsikring bør inngå i vurderingen. Ved vedvarende fuktbelastning er det risiko for skader på treverk og øvrige organiske materialer, samt ytterligere avflassing på murveggen. Utbedring av veggkonstruksjonen bør vurderes når fuktårsaken er avklart. Det vil være en fordel at også denne veggen har åpen mur uten utforet trevegg, slik som nordveggen på vaskerommet.



A.2.9 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

A.2.9.1 - Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Beskrivelse:

Det er lettklinkerpipe fra byggeår, vedovn i stue i hovedetasje og i stue i underetasje.
Sotluke i stue i underetasje.

A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:

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

Veggkonstruksjonen er utvendig kledd med stående og noe liggende bordkledning.

Bygningen har malte trevinduer og balkongdører med 2-lags glass, endel glasslister er fornyet, alle vinduer og dører er fra byggeår.

Det er malt hovedytterdør til boligen.

TG1 A.3.17.1 - Yttervegg – Konstruksjon

TG2 A.3.17.2 - Yttervegg – Kledning

Vurdering/Avvik:

- Det mangler gnagesikring (musetetting).
- Det er registrert punktvis skader på kledning eller overflatebehandling, og særlig vestveggen fremstår slitt.
- Overbygg mot øst på forstøtningsmur har en noe enklere konstruksjon, stedvis noe slitt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Manglende gnagesikring bør utbedres for å redusere risikoen for at mus og andre skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
- Punktvis skader og slitasje på kledning og overflatebehandling, særlig på vestveggen, bør utbedres og overflatebehandlingen fornyes for å hindre videre fuktpåvirkning og nedbrytning.

TG2 A.3.17.3 - Vinduer og ytterdører

Vurdering/Avvik:

- Enkelte vinduer har punktvis skader på materialet eller overflatebehandlingen.
- Vinduer og ytterdører er fra 1987, og alder tilsier usikker fremtidig funksjon særlig i forhold til punktering av glass etc.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Punktvis skader på materialer og overflatebehandling bør utbedres og overflatebehandles for å begrense videre nedbrytning.
- Vinduene er eldre enn 35 år, og det må påregnes økt risiko for funksjonssvikt og lekkasjer. Jevnlig kontroll anbefales, og fremtidig utskifting bør planlegges.
- Det er påregnelig med stedvis utskiftningsbehov av vinduer/dører fremover.

A.3.18 - Yttertak

TG2 A.3.18.1 - Tak- og loftskonstruksjon

Beskrivelse:

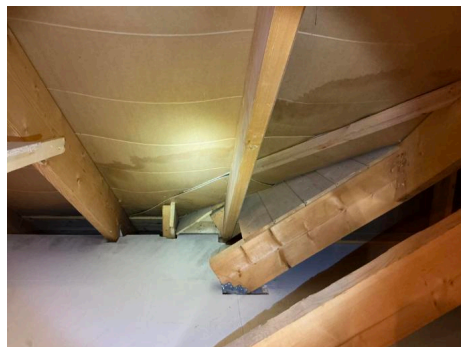
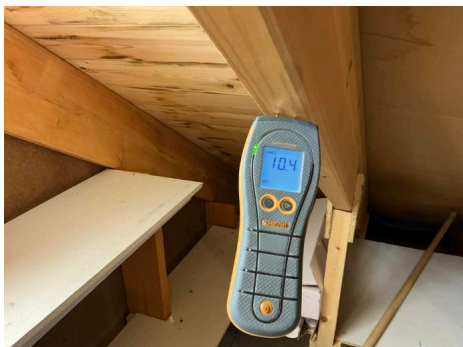
Takkonstruksjonen består av sperrekonstruksjon i treverk, besiktiget fra innredet loft mot øst og fra kottluke over den vestlige delen. Denne delen har plater på gulv.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist buler og fuktmerker i undertaksplatene, kan tyde på tidvis kondensering i takkonstruksjonen, som kan skyldes begrenset ventilering i enkelte områder.
- Utvendig del av dragere mot sør og vindskier er slitt.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Begrenset ventilering og lufting av yttertaket bør undersøkes og forbedres ved behov, da buler og merker i undertaksplatene kan tyde på tidvis kondensering med risiko for fuktbelastning og skader.
- Dragere og vindskier må vedlikeholdes, lokal utskiftning av vindskier kan ikke utelukkes



TG2 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 betongtakstein på lekter og sløyfer over undertak.

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

Undertak er av undertakstplater.

Enkelt overbygg mot øst har pappshingel som taktekking, ukjent alder.

Taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra takfot ved bruk av stige, og vurderingen er derfor begrenset til denne tilkomsten. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å ferdes på taket. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun kan avdekkes ved nærmere inspeksjon fra taknivå. Denne usikkerheten må tas i betraktning. Nærmere undersøkelse kan gjennomføres av fagkyndig person under forsvarlige sikkerhetsforhold.

Vurdering/Avvik:

- Tekking er over 18 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.
- Det er stedvis registrert en del mosegroing.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og stedvis mosegroing bør taktekkingen følges opp jevnlig, med fjerning av mose ved behov og planlegging for fremtidig utskifting, da forholdene kan medføre redusert funksjon og økt risiko for lekkasjer over tid.



A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:

Det er stigetrinn for feier.

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

TG1 A.3.18.4 - Skorsteiner over tak

Beskrivelse:

Det er heltrukken pipehatt, kun besiktiget fra bakkenivå. Jmfør aldersvurdering under taktekkning/beslag.

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

TG1 HMS A.3.19.1 - Utkragede eller understøttede konstruksjoner

Beskrivelse:

Det er utgang fra loftstue til sørvendt gavlbalkong på ca 4 kvm, trerekkverk med høyde ca 0,91 m.

Det er utgang fra stue til sørvestvendt treveranda på ca 25 kvm, trerekkverk med høyde ca 0,91 m.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkene på gavlbalkongen og verandaen har ikke høyde i henhold til forskriften som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverkene bør utbedres, men ikke krav om dette.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:

Byggegrunn er ikke kjent, ifølge eiers representant ble det ved utbedring av drenering i 2025 påvist blåleire i disse områdene.

A.3.21.2 - Fundamenter

Beskrivelse:

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

TG1 A.3.21.3 - Grunnmur

Beskrivelse:

Bygningen har grunnmur utført i lettklinkerblokker, utvendig pusset.

TG2 A.3.21.4 - Fuktsikring og drenering

Beskrivelse:

Drenering er fra byggeår, det var den gang var det normalt med drensrør og utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast). I 2025 har eier foretatt noe utbedring av drenering mot nord, ifølge eiers representant var det begrenset med eksisterende drenering i dette området.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.
- Dreneringen er eldre enn 25 år, og fremtidig funksjon er derfor usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det anbefales nærmere undersøkelse av forhøyet fuktnivå i kjellervegg og/eller kjellergulv, samt vurdering av behov for utbedring av drenering og fuktsikring for å redusere risikoen for fuktskader. Jamfør Rom under terreng.
- Store deler av dreneringen er eldre enn 25 år og har usikker fremtidig funksjon; jevnlig oppfølging anbefales, og utskifting eller omfattende utbedring bør planlegges da funksjonssvikt kan medføre lekkasje og skade på tilstøtende bygningsdeler.

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

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:

Det er en forstøtningsmur mot øst i betongstein, delvis overbygd i bakre deler, men ikke fullført eller fjernet rekkverk mot øst.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Det mangler rekkverk eller annen forsvarlig sikring mot øst ved forstøtningsmuren. Rekkverk bør monteres for å hindre fall fra høyde.

TG1 A.3.22.3 - Terrengforhold

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i en slak skråning. Det er påvist tiltak i form av singlede bedd etc mot nord som skal ta av noe vann fra skråning, støpte platter mot nord.

TG2 A.3.22.6 - Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank

Beskrivelse:

Det er septiktank fra byggeår, ukjent materiale.

Vurdering/Avvik:

- Det er usikker fremtidig funksjon på grunn av septiktankens alder. Tanken er over 25 år.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon anbefales jevnlig observasjon og planlegging for fremtidig utskifting; det er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje og behov for akutt utskifting.

A.3.23 - Geologiske forhold

HMS A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

- Bygningen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart eller kommuneplanens arealdel.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Bygningen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVEs aktsomhetskart eller kommuneplanens arealdel. Det anbefales å innhente nærmere vurdering av skredfaren. Dette kan medføre behov for tiltak ved eventuelle nye søknadspliktige tiltak på eiendommen.

A.3.23.2 - Flomfare

Beskrivelse:

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

3.3 Garasje



Byggeår: 1992

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Bad - Bad garasjeloft

Bad - garasjeloft

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Badet er fra ca 2018, men det foreligger ikke fremlagt dokumentasjon for prosjektering og utførelse. Rommet er utført med flislagt gulv med gulvvarme, baderomsplater på vegger og malte innvendige tak. Badet har dusjkabinett, toalett og innredning med servant samt opplegg for vaskemaskin.



TG1 A.2.1.1 - Overflater – Vegger og himling

TG2 A.2.1.2 - Overflater – Gulv - bad garasjeloft

Bad garasjeloft

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.

Det er målt et lokalt fall på 10 mm fra sluk og ca. 80 cm ut fra sluket. Videre er det registrert fall mot sluk i to retninger på øvrige deler av gulvet. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall.

Forholdet vurderes ikke å være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Fallforholdene medfører risiko for at bruksvann ved direkte dusjing brer seg utenfor slukets nedslagsfelt og blir stående på gulvet. Dusjkabinett reduserer dagens belastning, men bør opprettholdes.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

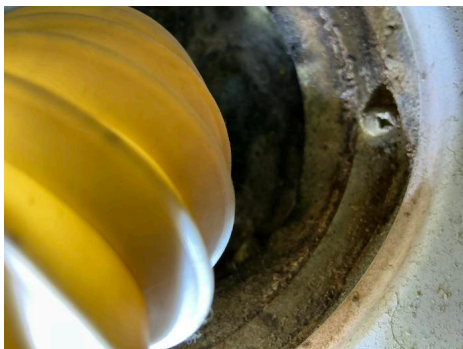
- Fallforholdene kan medføre at bruksvann blir stående utenfor slukets nedslagsfelt ved direkte dusjing. Dusjkabinett reduserer dagens belastning, men bør opprettholdes; ved endret bruk bør fallforholdene utbedres.

TG1 A.2.1.3 - Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse:

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel, det er i tillegg terskellist, men ukjent om det er bakenforliggende tettesjikt, men fuge på ca 10 mm.

Det er smøremembran på gulv, baderomsplater på vegger og plastsluk, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere.



TG1 A.2.1.4 - Vann- og avløpsledninger inkludert sluk

Beskrivelse:

Det er plastsluk ukjent alder, vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Andre vann- og avløpsledninger på våtrommet er vurdert under samlet vurdering av vann- og avløp.

TG1 A.2.1.5 - Ventilasjon

Beskrivelse:

Våtrommet har avtrekk via elektrisk vifte. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG1 A.2.1.6 - Sanitærutstyr/armaturer og innredning

A.2.1.7 - Innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone

Beskrivelse:

- Det er ikke mulig å kontrollere eventuell punktering av diffusjonssperre mot kald sone ved gjennomføringer for ventilasjonskanaler, innfelt belysning eller lignende uten demontering av bygningsdeler. Vurderingen er derfor utelukkende basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige overflater.

TG1 A.2.1.8 - Kontroll i tilleggende konstruksjoner

Beskrivelse:

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

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG2 A.2.1.9.1 - Dokumentasjon av vanntett sjikt

Beskrivelse:

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

Vurdering/Avvik:

- Utførelsen av våtrommets vanntette sjikt er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt bør fremskaffes, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og forventet funksjon.

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

TG1 A.2.13.1 - Vannledninger

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder.

Kurser i rørskapet er merket.

TG1 A.2.13.2 - Avløpsledninger (spillvann og overvann)

Beskrivelse:

Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PVC/PP), som er vanlig løsning i nyere og ombygde bygninger.

TG1 A.2.13.3 - Varmtvannsbereder

Årstall: 2018

Beskrivelse:

Bygget har en 200 l varmtvannstank av nyere dato. Tanken er plassert i bad. Det er påvist avrenning fra sikkerhetsventil til sluk i rommet.

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

Kjøkken - garasjeloft

Beskrivelse:

Kjøkkeninnredning med glatte finerfronter og laminat benkeplate fra ca 2018.

Det er utstyrt med hvitevarer bestående av micro, induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.

Det er i tillegg installert komfyrvakt. Det er på gulv laminat. Det er ukjent om det er vannstoppsystem.

TG1 A.2.2.2 - Overflater – Gulv

TG2 A.2.2.3 - Vann- og avløpsledninger

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke påvist synlig fuktføler med vannstoppventil på kjøkkenet.

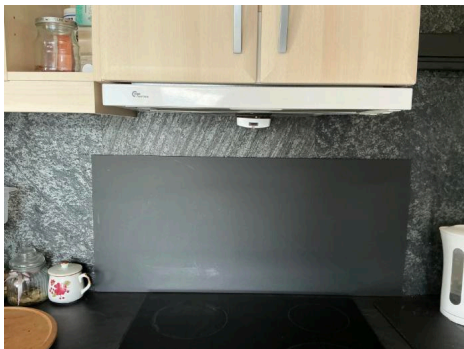
Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør monteres godkjent fuktføler med vannstoppventil på kjøkkenet for å begrense risikoen for vannskader ved lekkasje.

TG1 A.2.2.4 - Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt 2018

Årstall: 2018

TG1 A.2.2.6 - Innredning



A.2.6 - Loft (innredet loftetasjerom)

Beskrivelse:

Loftet har laminat på gulv, panelte vegger og innvendige tak.

TG1 A.2.6.1 - Overflater – Vegger og himling

TG1 A.2.6.2 - Overflater – Gulv

3.4 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

Ja

Dato for inspeksjon: 02.03.2026

Referansenummer: 29026

Foreligger det dokumentasjon på resultatet fra siste tilsyn?

Ja

Var det avvik eller merknader ved siste tilsyn?

Nei

Avvik er lukket, og det foreligger bekreftelse på avsluttet tilsyn.

SAMSVARERKLÆRING

Er det elektriske anlegget installert eller endret etter 1999?

Ja

Foreligger det samsvarserklæring for arbeid utført etter 1999?

Ja

Det ligger på boligmappa.no samsvarserklæring fra;

15.12.2025 fra Elbra AS

fra 20.11.2018 fra System Elektro AS

fra 3.10.2017 fra System Elektro AS.

På grunn av dødsbo har det ikke vært mulig å få åpnet opp filene, ukjent nøyaktig hva arbeidet har vært.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Nei

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

3.5 Branntekniske forhold

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav, men det er ukjent hvordan brannskille mellom enhetene er utført.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

Når det gjelder garasjen;

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille i forhold til dagens krav, men det er ukjent hvordan brannskille og gasstetthet mot garasje er utført.
- I byggevedtak er det gjort følgende vedtak:
 - VEDTAK: Bygn.sjefen godkjenner dei endra teikningane på fylgjande vilkår: i.
 - Bjelkelag over garasje må utførast i brannklasse B—EO med ubrennbar underkledning. m'.
 - Vegg mot hovedhuset må også utførast i brannklasse B—BO, jfr. Byggeforskrift—B7. kap.30:32 og 30:41

3.6 Lovlighetsmangler

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

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

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

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

Bolighuset:

- På loft så fremgår dette på godkjent tegning som uinnredet areal; idag innredet med loftstue og soverom,

søknadspliktig bruksendring.

- Hovedetasje idag samsvarer med godkjent tegning.
- I underetasje så er ene boden omgjort til vaskerom, søknadspliktig bruksendring.

Garasje:

- Det er i den kommunale info-pakken ikke mottatt plantegninger av garasjen, kun fasader og vedtak. Vedtaket er tydelig på at det er "garasje" som er godkjent IKKE boenhet.

4 Verdivurdering

4.1 Oppsummering

Dato verdsetting 30.09.2026

Estimert markedsverdi 4 600 000

Enebolig med utleieenheter i underetasje fra 1987 + større garasje på stor tomt beliggende på Abelseth på Sjøholt i Ålesund kommune.

Eiendommen ligger på ei stor tomt med svært gode sol og utsiktsforhold mot sør, noe støy fra E39/136.

Boligen og garasjebygg har gjennomgått endel oppgradering fra 2018 og utover, mens endel konstruksjoner er fra byggeår og står foran oppgradering jamfør tilstandsrapport.

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

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

4.2 Teknisk verdi

Enebolig m/sokkelleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 7 458 336

Diverse tillegg 100 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) - 2 350 000

Teknisk verdi Enebolig m/sokkelleilighet (avrundet fra 5 208 336) 5 200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 2 500 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) - 850 000

Teknisk verdi Garasje 1 650 000

Utebod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) 126 000

Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) - 40 000

Teknisk verdi Utebod (avrundet fra 86 000) 90 000

Sum alle bygg

Normale byggekostnader alle bygg 10 084 336

Diverse tillegg alle bygg 100 000

Fradrag alle bygg	- 3 240 000
Teknisk verdi alle bygg	6 940 000
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	600 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	7 540 000

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Kruthusvegen 2 , 6240 ØRSKOG Byggeår: 1997 Soverom: 5	05/31/2024	5 900 000	6 080 000	22 029 Areal: 276 m²
Furlivegen 167, 6260 SKODJE Byggeår: 1975 Soverom: 4	09/08/2026	3 450 000	3 450 000	18 449 Areal: 187 m²
Martinusbøen 2, 6240 ØRSKOG Byggeår: 2010 Soverom: 5	05/25/2022	4 950 000	5 000 000	25 907 Areal: 193 m²
Solnørdalsvegen 103, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1975 Soverom: 2	03/26/2025	3 550 000	3 700 000	19 892 Areal: 186 m²
Farbrorvegen 2 , 6240 ØRSKOG Byggeår: 1986 Soverom: 4	09/17/2026	5 300 000	6 400 000	Areal: 0 m²
Slettelunden 2, 6260 SKODJE Byggeår: 1979 Soverom: 4	06/06/2018	3 400 000	3 400 000	17 000 Areal: 200 m²
Amtskulevegen 27, 6240 ØRSKOG Byggeår: 1923 Soverom: 4	02/05/2025	3 750 000	3 800 000	14 729 Areal: 258 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	24 485 kr
----------------------------------	-----------

5 Bilder



6 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Reguleringsplaner			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	20.10.1986		Nei
Ferdigattest	15.12.1987		Nei
Egenerklæring	21.09.2026	Dødsbo - ikke utfylt punkter	Nei

7 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 UNDERSØKESESNIVÅET 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 sikkerhetsmessig 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/bygningssakkyndig 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 på hvilken 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 ledningsnett, 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 - forhåndsdefinert fuktnivå som 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

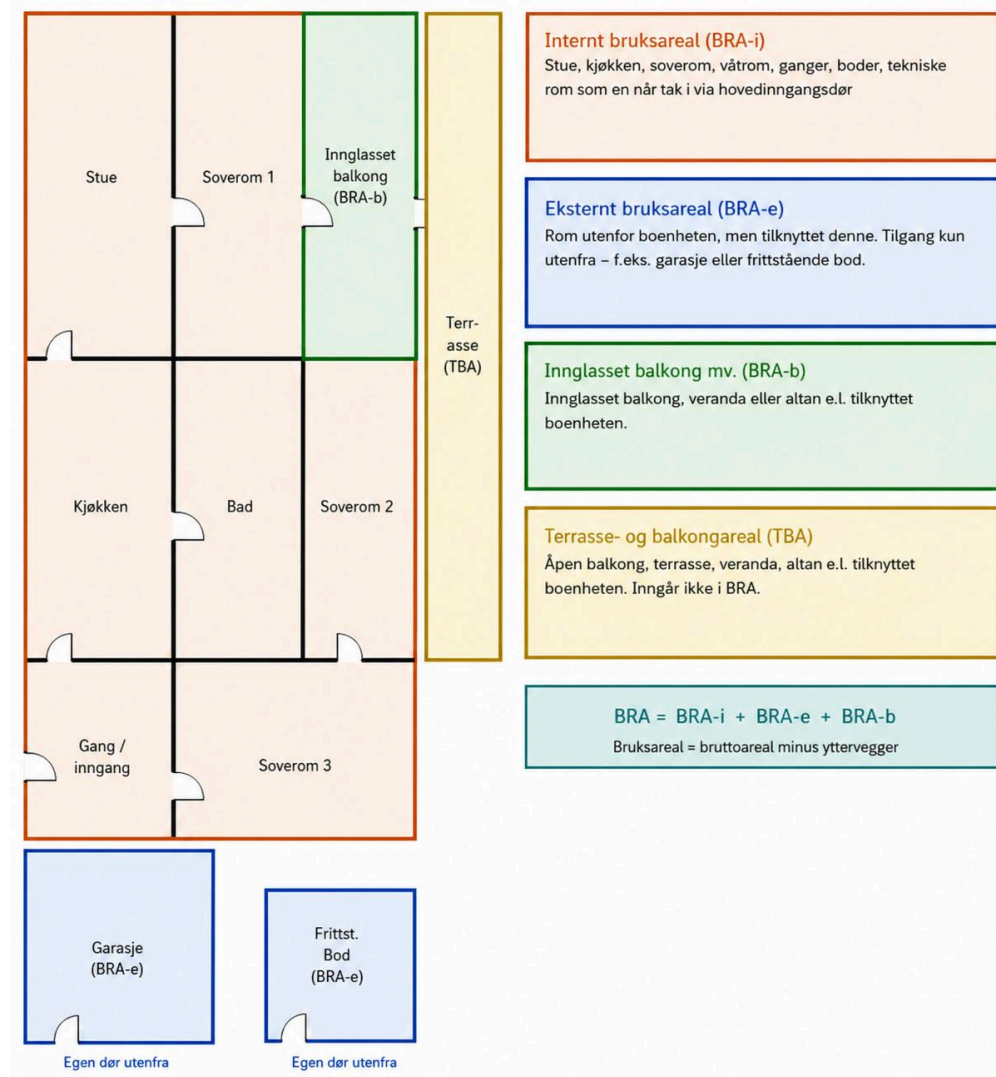
flis med hul lyd - flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger

normal slitasjegrad - er slitasje som ikke påvirker bygningsdelens funksjon

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Nøyaktighet og markedsverdi

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

Bruksendring og brannceller

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

8 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet. Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

MØRETAKST AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag.

Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstmennene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompetanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc. Vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850



møretakst



mintakst.com



Norsk takst

9 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
---------	------	-------------

1	01.10.2026	
---	------------	--