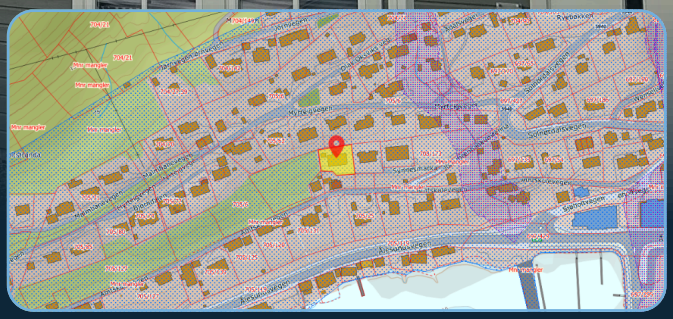


TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT · TILSTANDSRAPPORT MED VERDITAKST

Synnesmarka 11

6240 ØRSKOG



Matrikkel	Gnr 705: Bnr 168, : Snr 1
Kommune	1508 ÅLESUND KOMMUNE
Byggeår	2017
Befaringsdato	04.11.2026
Takstingeniør	Frode Mauren
Oppdragsnummer	238
Referansenummer	ST8NV6PM
Rapportdato	05.11.2026

BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
142 m²	16 m²	0 m²	109 m²

TG3	TG2	TG1	TG0
2	15	29	0

Kostnadsestimat for utbedring TG3
50 000 - 100 000

Vurdert markedsverdi
kr 3 800 000

§ 1-6.Rapportens varighet

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

Dette gjelder fra oppgitt rapportdato iht NS 3600 2025

møretakst

TAKSTINGENIØR
Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850

AUTORISERT FORETAK
Sunnmøre Eiendom Takst AS
Org.nr 911810239

Norsk takst

Innhold

1 - Sammendrag/spesielle forhold 4
1.1 - Sammendrag 4
1.2 - Spesielle forhold 4
1.3 - Oppdragets mandat 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 - Regulering - Infrastruktur 8
2.4 - Kostnader 8
2.5 - Eiendommer 9
2.6 - Bygninger 9

3 - Tilstandsrapport 12
3.1 - Oppsummering 12
3.2 - Synnesmarka 11 – Tomannsbolig, vertikaldelt 14
3.3 - Forenklet vurdering av elektrisk anlegg 29
3.4 - Branntekniske forhold 30
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

Synnesmarka 11 er en vertikaldelt tomannsbolig oppført omkring 2017, med ca. 148 m² boligareal og en hagestue på ca. 10 m². Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde på Sjøholt, med kort avstand til skole, barnehage, servicetilbud og gode friluftsmuligheter. Boligen har blant annet flere terrasser, to bad, vaskerom, vannbåren gulvvarme og luft-til-vann-varmepumpe. For nærmere opplysninger om boligens tekniske tilstand, registrerte avvik og anbefalte tiltak vises det til vedlagte tilstandsrapport.

1.2 Spesielle forhold

- Boligen ble oppført i ca 2017. Konstruksjonene som er vurdert til tilstandsgrad 1 (TG 1), noe som tilsier normal slitasje ut fra byggeår og materialvalg, men dette innebærer ikke at de er uten feil eller mangler. For bygningsdeler med tilstandsgrad 2 eller 3 (TG 2/3) kan det forekomme ytterligere avvik utover det som er spesifikt oppgitt i vurderingen. Kostnadsestimatene for utbedring av elementer med TG 3 er forbundet med usikkerhet, og faktiske utgifter kan variere avhengig av valgte løsninger. Disse bør også vurderes i sammenheng med det generelle fradraget i teknisk verdiberegning. Det anbefales å rådføre seg med fagfolk for å få mer presise kostnadsoverslag før eventuelle utbedringer igangsettes.
- Rapportens undersøkelsesnivå er basert på kravene i forskrift om Tryggere bolighandel, mens fastsettelse av tilstandsgrader er utført i henhold til NS 3600:2025.
- NS 3600:2025 inneholder både tilleggsbestemmelser og utdypende bestemmelser knyttet til undersøkelsesnivå. Slike tilleggsundersøkelser inngår ikke i denne rapportens undersøkelsesnivå, med mindre dette er særskilt angitt under det aktuelle punktet.
- For å oppfylle forskriftens tydelighetskrav er enkelte konstruksjoner vurdert samlet, mens andre må ses i sammenheng:
  - Vann- og avløpsledninger innvendig i boligen vurderes samlet, mens sluk vurderes separat for hvert våtrom.
  - Ventilasjon er vurdert samlet, men separat for våtrom/kjøkken
  - Nedenfornevnte konstruksjoner vurderes hver for seg, men må ses i sammenheng:
    - (Fasader og veggkonstruksjon)
    - (Grunnmur og fundamenter)
    - (Krypkjeller og drenering/tettesjikt)
    - (Taktekking, takkonstruksjon, takutstyr/renner/beslag)
- Rapporten kan leses og analyseres av oppdragsgiver, interessenter og deres rådgivere, også med digitale hjelpemidler. Rapporten må ikke endres, gjengis i bearbeidet form under takstmannens navn eller brukes til trening av KI-modeller uten samtykke. Kun originalrapporten er gjeldende

1.3 Oppdragets mandat

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

1.4 Tilstand

2	15	29	0
TG3	TG2	TG1	TG0

Kostnadsestimat for utbedring TG3

50 000 - 100 000

1.5 Verdi

Verdi:

kr 3 800 000

Dato verdsetting:

05.11.2026

1.6 Oppdrag

Kunde/rekvirent
Hanestadhaugen Kristianne

Formål med taksten
Tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Befaringsdato
04.11.2026

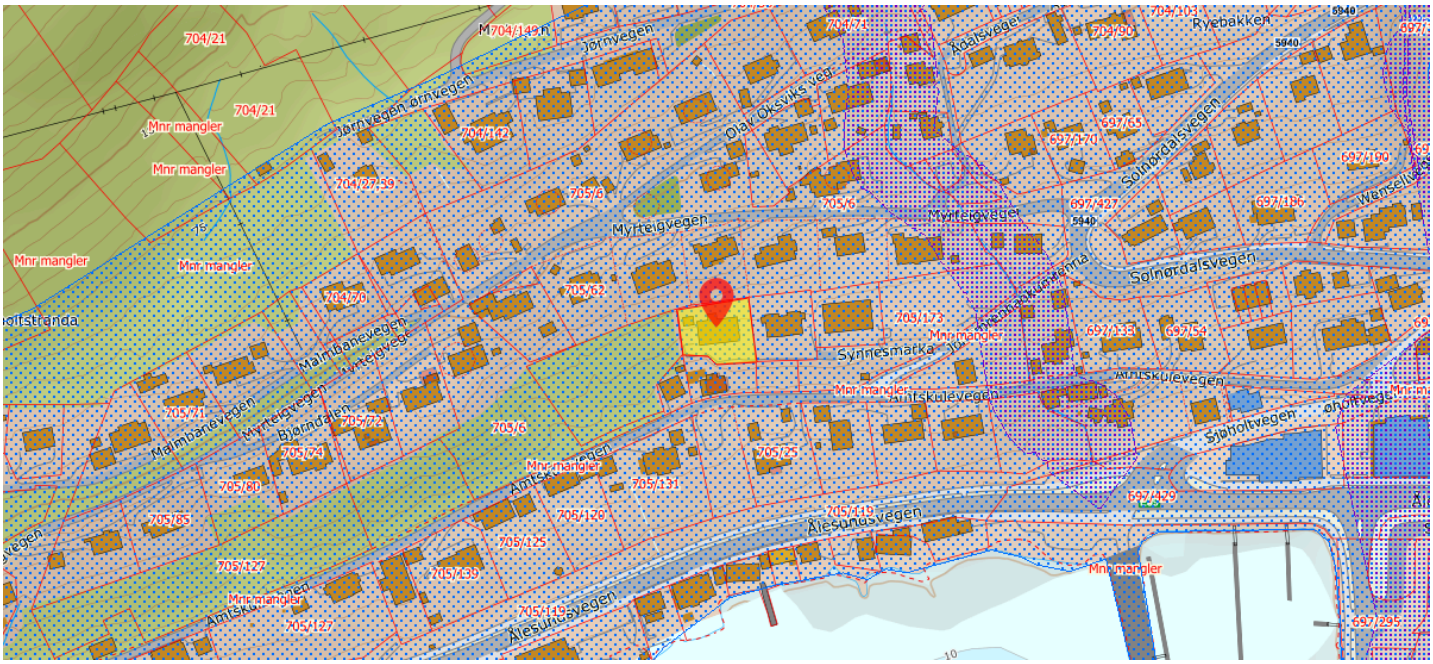
Tilstede på befaringen
Frode Mauren, Kristianne Hanestadhaugen

Takstingeniør

Frode Mauren
frode@moretakst.no
Tlf. 92236850
05.11.2026



Frode Mauren
(Oppdrag: 238 - version 2)



Kilder: Kartverket, NVE

Skred

- Skredanalyseområde
- Skredfaresone 1000 år

Kvikkleire

- Aktsomhetsområde

Flom

- Flom aktsomhetsområde

2 Eiendom og bygninger

2.1 Generell eiendomsinformasjon

Tomtearealet gjelder hele sameiet.

2.2 Beskrivelse av område

Synnesmarka 11 ligger i et etablert og rolig boligområde på Sjøholt i tidligere Ørskog kommune, nå en del av Ålesund kommune. Nærområdet består hovedsakelig av frittliggende boliger og er velegnet for familier. Det er kort avstand til Ørskog skule med barne- og ungdomstrinn, SFO, idrettshall, fotballbane og svømmebasseng. Årøyhaugen barnehage og Lande FUS barnehage ligger i nærområdet, og Sjøholt sentrum har dagligvarebutikker, servicetilbud og bussholdeplasser. Området har gode muligheter for friluftsliv, med turveier, skogsområder og badeplassen Skråvika i nærheten.

2.3 Regulering - Infrastruktur

Tomtebeskrivelse:

- Eiendommen ligger i skrånende terreng. Den er opparbeidet med singel, grus, bedd, treterrasser, forstøtningsmurer støpt platt etc. samt frittliggende hagestue.

Reguleringsmessige forhold:

- Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Vann:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Avløp:

- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomstveg/parkering:

- Eiendommen har adkomst via privat, men regulerte veger i området.

2.4 Kostnader

- Eiendomsskatt ca kr 5 800 pr år
- Kommunale avgifter ca kr 20 400 pr år

2.5 Eiendommer

Matrikkel		**Tomteareal**	905.7 m²
Kommune	1508 ÅLESUND		
Gårdsnummer	705		
Bruksnummer	168		
Seksjonsnummer	1		

Totalt tomteareal 905.7 m²

2.6 Bygninger

Totalt bruksareal 158 m²

Sum BRA-i 142 m² | Sum BRA-e 16 m² | Sum BRA-b 0 m²

Sum TBA 109 m²

2.6.1 SYNNESMARKA 11 – TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

Tomannsbolig, vertikaldelt

Synnesmarka 11
6240 ØRSKOG

Byggeår: 2017



Seksjoner og hjemmelshavere

Gnr 705: Bnr 168

Seksjon 1

Sameiebrøk:	1/2
HANESTADHAUGEN KRISTIANNE	1/2
SPERRE OSKAR NIKOLAI	1/2

2.6.1.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Byggeprosjektet ble byggemeldt 22.02.2012. Dette betyr at TEK10 er gjeldende referansenivå. På søknadstidspunktet var det heller ikke krav om uavhengig kontroll av våtrommets tettesjikt.

UTVENDIGE FORHOLD

Tak med W-takstoler og steinbelagte stål-/aluminiumsplater. Renner og nedløp i metall.
Bindingsverkskonstruksjon i yttervegger med liggende trekledning.
Malte trevinduer og ytterdører med 2-lags glass.
Treverandaer/terrasser utenfor hovedetasjen mot sør, vest og nord, totalt ca. 95 m². Herav er åpent overbygg mot nord ca. 17 m² og terrasseplatting på terreng mot vest, utenfor underetasjen, ca. 14 m².

INNVENDIGE FORHOLD

Etasjeskiller i trebjelkelag og gulv på grunn i betong.
Hovedetasje med laminatgulv, malte vegger og malte himlinger.
Underetasje med laminatgulv, fliser i vindfang, hall og bod, samt malte vegger og himlinger.
Innvendig tretrapp med rekkverk.
Malte fyllingsdører og skyvedørsgarderobe.

VÅTROM

Bad i underetasje med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte himlinger med innfelt belysning, dusjnisje, boblebadekar, vegghengt toalett og servantinnredning.
Bad i 1. etasje med flislagt gulv og vegger, gulvvarme, malte himlinger med innfelte spotter, dusjkabinett, vegghengt toalett og servantinnredning.
Vaskerom i underetasje med flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger og himling, samt innredning med skyllekar og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

KJØKKEN

Innredning fra byggeåret med malte, profilerte fronter og laminatbenkeplate. Fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt kjøl/frys. Laminatgulv. Avtrekk via ventilator. Komfyrvakt og vannstoppsystem er installert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning og aggregat i bod.
Vannbåren varme med rørfordeling til gulvvarme og to samleskap for rør i vaskerom. Luft-til-vann-varmepumpe som varmekilde, med innedel på vaskerommet og utedel mot vest. Anlegget varmer også tappevann.
Innvendige vannledninger i rør-i-rør med fordelerskap og merkede kurser.
Avløpsledninger i plast (PP) med lufting over tak.

TOMTEFORHOLD

Fundamentert på betong/isolerte ringmurselementer.
Grunnmur i betong i bakre del og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate i fremre del.
Fuktsikring og drenering fra byggeåret, med indikasjoner på knotteplast.
Eiendommen ligger i en bratt skråning med forstøtningsmur i lødd stein mot nord og betong-/natursteinsmurer mot sør og vest, delvis med trerekkverk.
Ingen flomfare er angitt i kommuneplankartet. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

2.6.1.2 BYGGEÅR OG MODERNISERING

Byggeår	2017	
2024	El anlegg	Installert el-bil lader i 2024 utført av Bra elektro AS
2025	Ventilasjon	Det er gjennomført rens av kanaler 11.02.2025 av Alfa Miljø AS.

2.6.1.3 AREAL

1.etasje		TBA: 95 m²	Sum BRA: 73 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad, soverom		73 m²

Underetasje		TBA: 14 m²	Sum BRA: 75 m²
Internt bruksareal (BRA-i)	Vindfang, vaskerom, bad, hall m/trapp, soverom, soverom 2, bod		69 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Utebod		6 m²

2.6.2 HAGESTUE



2.6.2.1 BESKRIVELSE AV BYGNING

Hagestuen er oppført i en bindingsverkskonstruksjon, utvendig kledd med liggende bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, utvendig tekket med steinbelagte stålplater. Det er montert et aluminiumsskyvefelt med enkeltglass. Innvendig ble hagestuen innredet av eier i 2023. Det er laminat på gulvet, MDF-panel på veggene og himlingsplater i taket. Det er innlagt strøm.

2.6.2.2 AREAL

Terrasseareal utenfor hagestue er medtatt under hovedbygget.

1.etasje		TBA: 0 m²	Sum BRA: 10 m²
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Hagestue		10 m²

3 Tilstandsrapport

3.1 Oppsummering

SYNNESMARKA 11 – TOMANNSBOLIG, VERTIKALDELT

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.2.5.3 **Utebod mot vest**

TG 3 A.3.19.1 **Veranda og terrasser**

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, 1.etasje

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

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

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1.etasje

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

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, 1.etasje

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

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

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**
Bad, 1.etasje

TG 2 A.2.13.4.2 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)**

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

TG 2 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

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

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**

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

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

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

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.3.19.1 **Veranda og terrasser**

HMS A.3.22.2 **Forstøtningsmurer**

KOSTNADSESTIMAT PER TILSTANDSGRAD

TG 3 Kostnadsestimat: **kr 50 000 - 100 000**

3.2 Synnesmarka 11 – Tomannsbolig, vertikaldelt



Byggeår: 2017

A.2 - Innvendig

A.2.1 - Vaskerom - Vaskerom underetasje

Beskrivelse:
Vaskerommet i underetasjen er fra byggeåret, og det foreligger ingen dokumentasjon.
Det har malte vegger og malt innvendig tak. Vaskerommet har flislagt gulv med gulvvarme, samt innredning med glatte fronter og laminatbenkeplate med nedfelt skyllekar. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



TG 1 A.2.1.1 **Overflater – Vegger og himling**
Vaskerom, Underetasje

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 13-16 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 hovedkravet er å håndtere lekkasjevann, og ikke bruksvann. Forholdet vurderes derfor å være innenfor gjeldende krav.

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

Beskrivelse:
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell fra sluk til gulv ved terskel. Det er i tillegg en terskellist, men det er ukjent om det er et bakenforliggende tettesjikt. Det anbefales å etablere ei fuge ved terskel, dørlist.
Det er smøremembran og plastsluk fra byggeåret. Membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluket, mens øvrige deler av tettesjiktet på våtrommet ikke er mulig å kontrollere. Dette er vurdert ut fra alder og observasjoner i sluket.

Vurdering/Avvik:
• Tettesjiktet (malingssystemet) på veggen i våtsonen ved skyllekaret er eldre enn 7 år. Det er registrert normal, aldersrelatert slitasje, og fremtidig funksjon vurderes som usikker.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det bør etableres fuge ved terskel/dørlist for å sikre tett tilslutning.
- På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon for malingssystemet i våtsonen bør våtrommet følges opp jevnlig, og fremtidig utskifting planlegges. Svikt i tettesjiktet kan medføre lekkasje og skade på tilstøtende konstruksjoner.

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.



TG 1 A.2.1.5 **Ventilasjon**
Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG 1 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Vaskerom, Underetasje

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.

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

Beskrivelse:
Det er ikke mulig å foreta hulltaking på grunn av våtsonen, der skyllekaret grenser mot yttervegg og gulvet ligger mot grunnen.
Jf. vurderingene under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

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 for å avklare utførelse og forventet funksjon. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet ved vurdering av tetthet og eventuell senere skade.

A.2.1 - Bad - Bad underetasje

Beskrivelse:
Badet er fra byggeåret, men det foreligger ikke dokumentasjon på prosjektering og utførelse.
Rommet har flislagt gulv og vegger, gulvvarme og malte innvendige tak med innfelte spotter. Badet har dusjnisje, boblebadekar, vegghengt toalett og innredning med servant.



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

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

Beskrivelse:
Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 18-30 mm fra sluk i dusjsonen og til dusjvegger/kant. Videre er det registrert fall mot slukunder badekar i to retninger på ca 16-18 mm.. En slik stikkprøvekontroll vil ikke nødvendigvis avdekke mindre avvik eller lokale områder med motfall. Gulvet er relativt flatt fra dør og til badekar/dusj.
Forholdet vurderes å være innenfor gjeldende krav.



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

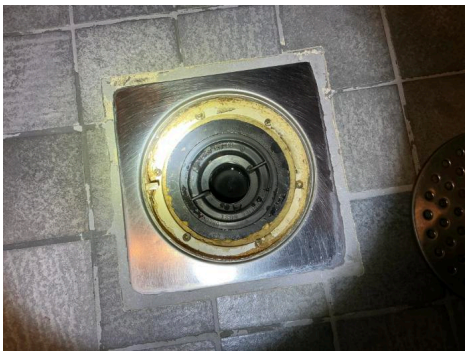
Beskrivelse:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 18 mm fra sluket under badekaret til gulvet ved terskelen. Det er ingen fuge ved terskelen. Høydeforskjellen til sluket i dusjsonen er vesentlig større, men dusjkanten hindrer tilgang til hele badet derfra. Det er smøremembran og plastsluk fra byggeår, membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluk, mens andre deler av tettesjiktet på våtrommet er ikke mulig å kontrollere. Vurdert utifra alder og observasjoner i sluk.

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpningen. Høydeforskjellen er målt til ca. 18 mm fra sluket under badekaret til gulvet ved terskelen, og det er ikke etablert fuge ved terskelen.
- Membranens avslutning og eventuell oppkant ved terskelen er ikke påvist. Tilstrekkelig høyde til topp vanntett sjikt er derfor ikke verifisert. Ved lekkasje er det risiko for at vann kan passere døråpningen og skade tilstøtende gulv- og veggkonstruksjoner.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Forholdet ved døråpningen bør utbedres slik at det oppnås tilstrekkelig høyde mellom sluk og vanntett sjikt, da dagens løsning medfører økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje.

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

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.




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

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

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

Vurdering/Avvik:
- Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne. Dette vanskeliggjør oppdagelse av eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å etablere synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne, da lekkasjer ellers kan utvikle seg uoppdaget og medføre skade på tilstøtende bygningsdeler.

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.

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

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

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

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

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:

- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen og videre oppfølging av våtrommet.

A.2.1 - Bad - Bad 1.etasje

Beskrivelse:

Badet i hovedetasjen er fra byggeåret, men det foreligger ikke dokumentasjon for prosjektering og utførelse.
Rommet har flislagt gulv og vegger, gulvvarme samt malte innvendige tak med innfelt spotbelysning. Badet er utstyrt med dusjkabinett, vegghengt toalett og innredning med servant.



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

TG 2 A.2.1.2 **Overflater – Gulv**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:

Det er foretatt kontroll for å verifisere at bruksvann ledes til sluk.
Det er målt et lokalt fall på 7-9 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 ikke være innenfor gjeldende krav.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk, med lokalt fall på ca. 7–9 mm over de første 80 cm fra sluket. Bruksvann kan derfor bre seg utover nedslagsfeltet og bli stående ved normal bruk. Tett dusjkabinett begrenser den daglige belastningen, men kompenserer ikke for det underliggende avviket.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk. Tett dusjkabinett reduserer risikoen ved normal bruk, men kompenserer ikke for det underliggende avviket. Forholdet bør følges opp, da vannansamling kan medføre økt fuktbelastning på tilstøtende bygningsdeler, og utbedring bør planlegges ved behov.

TG 2 A.2.1.3 **Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger**
Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Det er målt en høydeforskjell på ca. 12 mm fra sluket til gulvet ved terskelen. Det er i tillegg en terskel, men det er ikke påvist tettesjikt på denne.
Det er smøremembran og plastsluk fra byggeåret. Membranen/tettesjiktet er påvist rundt sluket, mens øvrige deler av tettesjiktet på våtrommet ikke er mulig å kontrollere. Vurderingen er basert på alder og observasjoner i sluket.
Det er et vindu i våtsonen, men dusjkabinett fungerer som et kompenserende tiltak.

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpningen. Høydeforskjellen er målt til ca. 12 mm.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er målt utilstrekkelig høydeforskjell fra sluk til vanntett sjikt ved terskel/døråpning. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov, da redusert oppkant kan øke risikoen for vanninntrenging og fuktskader ved eventuell lekkasje.

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

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.



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

Beskrivelse:
Våtrommet har avtrekk via balansert ventilasjon. Det er påvist tilluft via luftespalte ved dør.

TG 2 A.2.1.6 **Sanitærutstyr/armaturer og innredning**
Bad, 1.etasje

Vurdering/Avvik:

- Det er ikke etablert synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
- Det er registrert skade og svelling på innredning, herunder høyskap.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det bør etableres synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne, da lekkasjer ellers kan utvikle seg ubemerket og medføre skade på tilstøtende bygningsdeler.
- Høyskap med skade og svelling bør utbedres eller skiftes ut, da fuktrelatert skade kan utvikle seg videre.

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.

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

Bad, 1.etasje

Beskrivelse:
Dusjsonen grenser mot yttervegg og naboseksjon, slik at hulltaking bak denne ikke er mulig.
Det er utført hulltaking og fuktundersøkelse fra tilstøtende gang inn mot en mindre utsatt del av våtromskonstruksjonen. Ved hulltakingen ble det målt 8 vektprosent fuktighet, tørt treverk. Undersøkelsen ga ingen indikasjoner på unormale fuktforhold eller skade, og målingen vurderes som et indikativt supplement til den øvrige tilstandsvurderingen.
Jf. vurderinger under de øvrige delkonstruksjonene på våtrommet.

A.2.1.9 - Dokumentasjon for våtrom

TG 2 A.2.1.9.1 **Dokumentasjon av vanntett sjikt**

Bad, 1.etasje

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:

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt, da manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelse og fuktsikkerhet.

A.2.10 - Innvendige trapper

A.2.10.1 - Innvendige trapper

Beskrivelse:
Boligen har en innvendig tretrapp fra byggeåret.
Trappen har et trerekkverk med stålspiler og en høyde på over 0,90 m. Åpningene i rekkverket er under 10 cm. Det er montert håndløper på veggen.

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

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

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

Beskrivelse:
Det er målt ca 7 mm høydeforskjell på gulv i Stue/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 6 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 4 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 5 mm.
Det er målt ca 10 mm høydeforskjell på gulv i soverom øst i underetasje over en lengde på ca 2 m. I samme rommet er det gjennom hele rommet målt et avvik på 12 mm.
Trebjelkelag mellom etasjene, støpt plate mot grunnen.

A.2.12 - Ventilasjon generelt

TG 1 A.2.12.1 **Ventilasjon generelt - Tilluft og luftskifte**

Beskrivelse:
Boligen har balansert ventilasjon med mekanisk tilluft og avtrekk via aggregat med varmegjenvinning, som gir kontrollert luftskifte og redusert varmetap. Anlegg er montert i bod.
Det er gjennomført rens av kanaler 11.02.2025 av Alfa Miljø AS.

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

TG 1 A.2.13.1 **Vannledninger**

Beskrivelse:
Innvendig vannledning er utført som rør-i-rør system med fordelerskap, der selve vannrøret ligger beskyttet i varerør frem til tappesteder.
Stoppekran er påvist i vaskerom
Kurser i rørskapet er merket.

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

Beskrivelse:
Innvendige avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast (PP), som er vanlig løsning i nyere bygninger. Vurdert utifra alder og materiale. Det er påvist lufting over tak.

A.2.13.4 - Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

TG 1 A.2.13.4.1 **Rørinstallasjoner**

Beskrivelse:
Boligen er utstyrt med et vannbårent varmeanlegg hvor varme distribueres via rørnett til radiatorer og/eller gulvvarme i de aktuelle arealene. Det er to samleskap i vaskerom.
Vurderingen gjelder fordelingssystemet inne i boligen. Systemet er tilknyttet varmekilde jfr egen vurdering.

TG 2 A.2.13.4.2 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmesentraler)**

Beskrivelse:
Boligen har en luft-til-vann-varmepumpe som henter varme fra uteluften og overfører den til vannet i boligens vannbårne varmeanlegg. Utendørsenheten er plassert mot vest, og innendørsenheten er montert på vaskerommet.
Anlegget dekker også varmevann.

Vurdering/Avvik:
- Det foreligger ikke dokumentasjon på utført service på anlegget, alternativt er anbefalt serviceintervall overskredet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen i henhold til produsentens serviceintervall, da manglende service kan medføre redusert driftssikkerhet og økt risiko for funksjonssvikt.

A.2.14 - Radon

A.2.14.1 - Radon

Beskrivelse:
Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

A.2.15 - Skadedyr og fuktkrevende insekter

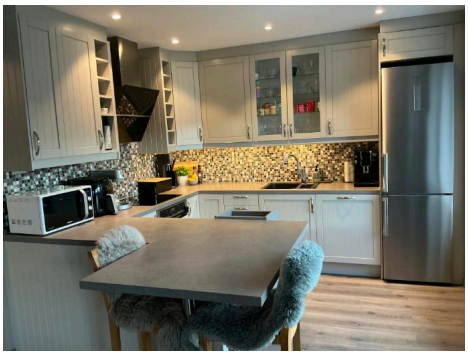
TG 1 A.2.15.1 **Skadedyr og fuktkrevende insekter**

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.

Eier kjørte en sanering av skjeggkre i 2022 gjennom Nokas, ikke merket noe etter det.

A.2.2 - Stue/kjøkken - Kjøkken

Beskrivelse:
Kjøkkeninnredning fra byggeåret med malte, profilerte fronter og laminatbenkeplate. Det er fliser på veggen over benkeplaten.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl-/fryseskap, integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin.
Det er i tillegg installert nyere komfyrvakt og vannstoppsystem. Gulvet har laminat.
Det er avtrekk via ventilator over kokesonen.



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

TG 1 A.2.2.4 **Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt**
Stue/kjøkken, 1.etasje

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

Beskrivelse:
Noe merker og slitasje, men dette anses som normal slitasjegrad.

A.2.4 - Andre rom (eksklusive spesialrom)

Beskrivelse:
Hovedetg har laminat på gulv, malte flater på vegger og malte innvendige tak.

TG 1 A.2.4.1 **Overflater – Vegger og himling**

TG 2 A.2.4.2 **Overflater – Gulv**

Vurdering/Avvik:
- Det er glis/skader i enkelte laminatskjøter og avflassing på gulvlister. Glisene og avflassing kan utvikle seg ved rengjøring og fuktighet.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Glis i enkelte laminatskjøter og avflassing på gulvlister bør utbedres, da fuktighet ved rengjøring kan trenge ned i skjøtene og føre til svelling eller videre overflateskade.

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

Beskrivelse:
Underetg har laminat gulv, fliser på gulv i vindfang, hall og bod, malte flater på vegger og malte innvendige tak, vannbåren gulvvarme i alle rom.

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

TG 2 A.2.5.2 **Overflater – gulv**

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert sprekk i flis ved ytterdør samt enkelte sårskader i laminat.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Sprukket flis ved ytterdør og sårskader i laminat bør utbedres eller skiftes for å opprettholde overflatenes funksjon og hindre videre skadeutvikling.

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

Beskrivelse:

Rom under terreng er undersøkt ved hulltaking fra bod mot tilfylt terreng i den bakre delen av boligen. Det var ikke mulig å foreta hulltaking i det mest utsatte området, som er hjørnet mot nordvest, da dette er et flislagt bad. Hulltakingen avdekket en veggkonstruksjon bestående av gipsplater, isolasjon og betong, med utvendig isolering mot terreng. Dette vurderes som en vanlig løsning fra byggeåret 2017.
Det er målt om lag 10–11 vektprosent fuktighet i treverket inne i konstruksjonen ved målepunktet. Dette ligger innenfor nivåer som normalt anses som akseptable for vegg under terreng, men bekrefter samtidig at konstruksjonen er fuktbelastet og bør følges opp som en del av den ordinære tilstandsvurderingen av rom under terreng.
Undersøkelsen gjelder kun området ved hulltakingen og gir et indikativt bilde av oppbygning og fuktnivå i denne delen av konstruksjonen.
Andre rom mot tilfylt terreng er overflatevurdert der det har vært mulig, samt kontrollert med stikktakinger, uten at det er påvist unormale forhold.

TG 3 A.2.5.3 **Utebod mot vest**

Beskrivelse:

Utebod mot vest har betonggulv, betongvegger mot nord og vest samt platekledd vegg mot boligen.
Det er trebjelkelag i innvendig tak.

Vurdering/Avvik:

- Det er påvist fuktskader i takkonstruksjonen, med målt fuktnivå på 25–30 %, noe som indikerer jevn fukttilførsel.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Det er påvist fuktskader og målt høyt fuktnivå på 25–30 %, noe som indikerer jevn fukttilførsel; nærmere undersøkelser og utbedring må gjennomføres for å avklare omfang og for å hindre videre skadeutvikling.
- Ved fortsatt fuktbelastning er det risiko for ytterligere fuktskader, soppvekst og råte i trebjelkelaget. Dersom bærende deler er eller blir nedbrutt, kan bæreevnen reduseres. Skadeomfang og bæreevne må avklares ved nærmere undersøkelse.
- Det henvises også til punktet "Balkong, terrasse.." kostnadsestimatet er tatt på bodkonstruksjonen, men vil og innebære tiltak på veranda/terrasse/tettesjikt.

Kostnadsestimat: kr 50 000 - 100 000






A.3 - Utvendig

A.3.17 - Yttervegg

Beskrivelse:
Huset er oppført i en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, utvendig kledd med liggende bordkledning.
Huset har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeåret.
Malt hovedytterdør og utgangsdør mot nord, samt malte balkongdører i tre med 2-lags glass og malt boddør i underetasjen, alle fra byggeåret.

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

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

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

Vurdering/Avvik:
- Det er registrert begrenset/manglende lufting, da kledningen flere steder går helt ned mot terrasser, noe som vanskeliggjør vurderingen av luftingen.

Anbefalte tiltak/konsekvens:
- Lufting bak kledningen bør undersøkes nærmere ved terrassene, da kledningen går helt ned mot terrasse og luftespalten derfor er vanskelig å vurdere; mangelfull lufting kan medføre redusert uttørking og økt risiko for fuktrelaterte skader.

TG 1 A.3.17.3 **Vinduer og ytterdører**

A.3.18 - Yttertak

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

Beskrivelse:
Huset har en takkonstruksjon med W-takstoler i tre. Det er adkomst til kryploftet via en trappeluke. Deler av kryploftet har gulv. Betydelig lagring på loftet ved befaringen begrenset inspeksjonsmuligheten noe.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert noe sammenlagte isolasjonsmatter på kryploftet, som kan tyde på at isolasjon er fjernet for å etablere gulv. Dette kan medføre noe redusert isolasjonsevne sammenlignet med beregnet nivå. Lagring på loftet begrenset inspeksjonsmulighetene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Isolasjonsmatter som er samlet på loftet kan tyde på redusert isolasjonstykkelse enkelte steder; dette bør kontrolleres og eventuell manglende isolasjon tilbakeføres for å opprettholde beregnet isolasjonsevne og begrense varmetap.

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

Beskrivelse:

Taktekking er steinbelagte stål/aluminiumsplater fra byggeår. Renner og nedløp er i metall, fra byggeår
Taket (takkonstruksjon, taktekking) 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 utover bulker i en takplate, 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:

- Det er registrert enkelte bulker i takplatene på takoverbygget mot nord, noe som kan medføre at vann blir stående på platene.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Bulker i enkelte takplater på takoverbygget mot nord bør utbedres eller platene skiftes, da vannansamling kan gi økt risiko for korrosjon og lekkasje over tid.

A.3.18.3 - Utstyr og installasjoner på tak

Beskrivelse:

Det er montert stigetrinn for feiing, men ikke montert pipe. Det er ikke krav til snøfangere ut fra taktekkingstype og takvinkel.

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

TG 3 HMS A.3.19.1 **Veranda og terrasser**

Beskrivelse:

Det er treveranda og terrasser på alle tre sider av boligen: mot sør, vest og nord. Det er trerekkverk med en høyde på ca. 0,95–0,99 m. Totalt areal er ca. 95 m², inkludert terrassene foran hagestuen. Mot nord er det et åpent overbygg på ca. 17 m².
Den åpne verandaen har dryppstoppplater under terrassebordene. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en fullstendig tett løsning.
Deler av terrassen ligger over uteboden. Tettesjiktets utførelse i dette området er ukjent. Det vises til vurderingen av uteboden.
TG 3 gjelder terrassedelen over uteboden og tilhørende skadet konstruksjon. Øvrige terrasser er ikke beskrevet med tilsvarende skade.

Vurdering/Avvik:

- Det er registrert fuktskader i bjelkelag og takkonstruksjon over utebod. Tiltak må også påregnes på terrassen, og kostnadsestimat er medtatt under vurderingen av uteboden.

Anbefalte tiltak/konsekvens:

- Utbedring og eventuell utskifting av skadde deler må påregnes i løpet av relativt kort tid, inkludert nødvendige tiltak på terrassen, for å begrense videre fuktpåvirkning og skadeutvikling.

Helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverkets høyde eller lysåpning er ikke i henhold til forskriftene som gjaldt på befaringstidspunktet. Rekkverket bør utbedres slik at kravene oppfylles.

A.3.20 - Terrasser og platting på terreng

TG 1 A.3.20.1 **Terrasser på terreng (understøttet av bjelker eller pilarer)**

Beskrivelse:
Treterrasseplatting på terreng i underetasjen mot vest, ca. 14 kvm.

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

A.3.21.1 - Byggegrunn

Beskrivelse:
Byggegrunn er ikke kjent.

A.3.21.2 - Fundamenter

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

TG 1 A.3.21.3 **Grunnmur**

Beskrivelse:
Grunnmur i betong i bakre del og isolerte ringmurselementer med sementbasert plate på utsiden i fremre del.
Fundamentene i bakre del er sannsynligvis av betong eller ringmurselementer. Grunnmuren er i stor grad skjult.
Vurderingen er basert på det som er synlig.

TG 1 A.3.21.4 **Fuktsikring og drenering**

Beskrivelse:
Ut fra byggeår var det normalt med drensrør, utvendig fuktsikring (for eksempel knotteplast) samt utvendig isolasjon. Det er registrert indikasjoner på bruk av knotteplast, men oppbygning og utførelse av drenering og tettesjikt er ellers ukjent, ingen dokumentasjon foreligger.
Vurdert utifra alder og innvendige observasjoner i hulltaking.

A.3.22 - Terrengforhold

HMS A.3.22.2 - Forstøtningsmurer

Beskrivelse:
Det er en forstøtningsmur mot nord, oppført i lødd stein. Det er ikke rekkverk på muren, men det er heller ingen naturlig tilkomst opp på den uten klatring.
Betongmur/natursteinsmur mot sør og vest med delvis trerekkverk

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

Helse, miljø og sikkerhet:

- Trerekkverk på mur mot sør og vest har store åpninger i nedkant. Tiltak anbefales for å redusere risiko.

TG 1 A.3.22.3 **Terrengforhold**

Beskrivelse:
Eiendommen ligger i ei bratt skråning, det er mot nord en lødd steinmur som kompenserende tiltak i forhold til fuktbelastning inn mot boligen. Det er videre bygd treterrasse på terreng mellom forstøtningsmur og boligen, ukjente masser under treterrasse.

A.3.23 - Geologiske forhold

A.3.23.1 - Skredfare

Beskrivelse:

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

A.3.23.2 - Flomfare

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

3.3 Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

TILSYN FRA DET LOKALE EL-TILSYNET

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

OPPLYSNINGER FRA EIER

Er det kjent når det elektriske anlegget ble installert eller sist totalrehabilitert? *År:* *2017*	**Ja**
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**

VISUELL KONTROLL

Er plugg/tilkobling til varmtvannsbereder uten tegn til brunsvidd eller varmgang?	
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**

SAMSVARSERKLÆRING

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

Det ligger på boligmappa.no god dokumentasjon på anlegget både fra byggeår, og arbeid eier har fått utført etter byggeår.
Alt arbeid er utført av BRA Elektro AS.
Installert el-bil lader i 2024 utført av Bra elektro AS.
Det er installert nye stikkontakter i boligen, hovedsikringen er flyttet, og det er installert egen sikring til boblebad og elbil lader. Utført av Bra Elektro AS.

BEHOV FOR KONTROLL

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

Det elektriske anlegget er fra byggeår/nyere dato, det foreligger god dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; BRA Elektro AS på boligmappa.no.
Utifra alder og det at det foreligger god dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc fra utførende på el-arbeid i boligen, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. Vurderingen er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

3.4 Branntekniske forhold

Brannskille:

- Det er ikke påvist åpenbare avvik i brannskille eller rømningsveger i forhold til dagens krav.

Slukkeutstyr og brannvarsling:

- Det er påvist brannslukningsutstyr og røykvarsler.

3.5 Lovlighetsmangler

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	05.11.2026
Estimert markedsverdi	**3 800 000**

Halvparten av en vertikaldelt tomannsbolig fra 2017, beliggende i Synnesmarka på Sjøholt i Ålesund kommune. Eiendommen er cirka 9 år gammel og har i stor grad normal slitasjegrad sett i forhold til alderen, jf. tilstandsrapporten. Den ligger i en sørvendt skråning med svært gode sol- og utsiktsforhold mot sør.

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er gjort sammenligninger av 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

Synnesmarka 11 – Tomannsbolig, vertikaldelt	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	4 464 272
Diverse tillegg	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 400 000
Teknisk verdi Synnesmarka 11 – Tomannsbolig, vertikaldelt *(avrundet fra 4 364 272)*	**4 350 000**
Hagestue	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 30 000
Teknisk verdi Hagestue	**170 000**
Sum alle bygg	
Normale byggekostnader alle bygg	4 664 272
Diverse tillegg alle bygg	300 000
Fradrag alle bygg	- 430 000
Teknisk verdi alle bygg	**4 520 000**
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	350 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	**4 870 000**

4.3 Sammenlignbare objekter

Eiendom	Salgsdato	Prisantydning	Salgspris	Pris pr. m²
Lånamarka 47, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2009 *Soverom:* 5	06/22/2021	3 300 000	3 300 000	23 571 *Areal:* 140 m²
Synnesmarka 7, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2004 *Soverom:* 3	07/19/2023	3 250 000	3 250 000	27 778 *Areal:* 117 m²
Lånamarka 47, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2009 *Soverom:* 5	10/09/2024	3 600 000	3 550 000	25 357 *Areal:* 140 m²
Jørnvegen 18, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2017 *Soverom:* 3	02/14/2019	3 950 000	3 900 000	27 465 *Areal:* 142 m²
Lånamarka 50, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2007 *Soverom:* 3	12/16/2025	3 790 000	3 650 000	20 278 *Areal:* 180 m²
Lånamarka 53, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2010 *Soverom:* 3	01/13/2026	3 650 000	3 500 000	23 810 *Areal:* 147 m²
Strandabøvegen 20, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2013 *Soverom:* 3	05/28/2021	3 900 000	3 825 000	25 671 *Areal:* 149 m²
Lånamarka 57, 6240 ØRSKOG *Byggeår:* 2010 *Soverom:* 6	07/27/2020	3 300 000	3 300 000	22 449 *Areal:* 147 m²

Gjennomsnittlig kvadratmeterpris	24 333 kr

5 Vedlegg og kilder

Navn	Dato	Kommentar	Vedlagt
Kommunale opplysninger			Nei
Reguleringskart			Nei
Situasjonskart			Nei
Tegninger	22.08.2011		Nei
Ferdigattest	27.06.2017		Nei
Egenerklæring	26.10.2026		Nei

6 Forutsetninger

Standard forutsetninger Tilstandsrapport Bolig (Tryggere Bolighandel):

FORVENTINGSNIVÅET TIL RAPPORTEN

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

TILSTANDSRAPPORT HVOR UNDERSØKELESESNIVÅET ER BASERT PÅ FORSKRIFTEN TRYGGERE BOLIGHANDEL

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

BEFARINGS- OG UNDERSØKELSESNIVÅ

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

VURDERING AV BRUKT BOLIG – NORMAL SLITASJEGRAD - REFERANSENIVÅ

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

ELEKTRISKE ANLEGG

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

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

TILSTANDSGRADER - §2-23 i forskriften Tryggere bolighandel

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

AREAL

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

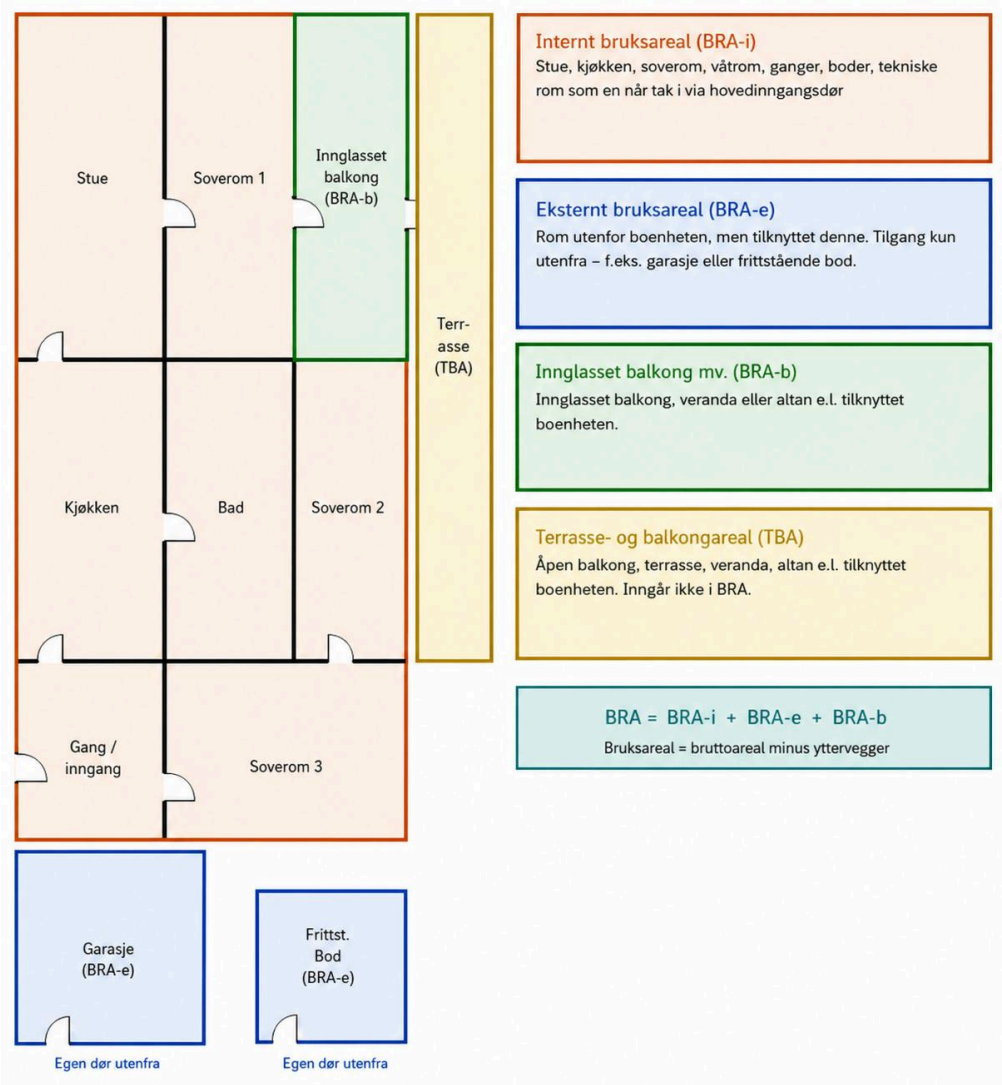
DEFINISJONER

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

AREALMÅLINGER OG BRUKSAREAL

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

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



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

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

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

7 Ansvarlig takstingeniør

NORSK TAKST

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

MØRETAKST AS

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



Rapportansvarlig

Frode K. Mauren

frode@moretakst.no

922 36 850

møretakst mintakst.com

RECOGNISED TRV RESIDENTIAL VALUER RECOGNISED REV EUROPEAN VALUER

NITO

Norsk takst

Norsk takst

8 Versjoner av rapporten

Versjon	Dato	Beskrivelse
1	05.11.2026	
2	05.11.2026	