



Tilstandsrapport

MIDT NORSK
TAKST AS

 Enebolig

 Ålvundfjordvegen 189, 6622
ÅLVUNDFJORD

 SUNNDAL kommune

gnr. 112, bnr. 9

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 635 m² BRA-i: 326 m²



Befaringsdato: 29.01.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 11278-1449

Eiendomsverdi ref nr: PP6314

Foretak: Midt Norsk Takst AS

Takstingeniør: Roar Sørlien



MIDT NORSK
TAKST AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

MIDT NORSK TAKST AS

Midt Norsk Takst har kontorer på Oppdal, Halså, Tynset og Trondheim. Firmaet har 5 takstingeniører totalt med bred erfaring fra tilstandsrapporter, skadetaksering, landbruk og næringseiendommer.



Rapportansvarlig

Roar Sørlien
Uavhengig Takstingeniør
roar@mntakst.no
990 23 902

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Det er en eldre bolig fordelt over 3 etasjer og underetasje. Bygningen har tidligere vært handelsted i underetasjen. Grunnmurer er med støpt betong, etasjeskillere er med trebjelkelag. Yttervegger er med reisverk kledd med trepanel mot reisverket og eternittplater utenpå disse igjen. På tilbygg er det liggende kledning. Taket er med saltaksform på hovedtaket og er tekket med betongstein. Tilbygg over hagestue er med saltaksform og takteking med Decra takpanner. Taket over vaskerom er med skråtaksform og takteking Decra takpanner. Vinduene er med 2-lags isolerglass.

Enebolig - Byggeår: 1933

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedtak er av betongtakstein. Taktekkingen på tilbyggene er av stål/aluminiumsplater.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene er kledd med eternittplater. Veggene på tilbyggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon på hovedbygg er bygget med taksperer og taktro som undertak. Det er delvis skrå himlingsflater på loftet som grenser opp mot kaldloftet. Det er etablert kott ut mot yttervegger. Takkonstruksjonen over vaskerom har sperrekonstruksjon utført som et skråtak med kaldloft. Det er etablert luftespalte ved raft. Takkonstruksjon over hagestue er med saltaksform og bygget med taksperer med hanebjelke. Innvendig er det delvis skrå takflater som grenser opp mot kaldloft.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Selger opplyser at de fleste vinduer er skiftet i 2014.

Bygningen har malt hovedytterdører. 1995- på tilbygg vaskerom, 2020- hagestue og gang-1 etasje tidlig 1990.

Det er etablert terrasse ved inngangsdøren til gangen. Terrassen har takoverbygg og er oppført i betong med skiferstein som toppdekke. Rekkverket består av liggende bord. Utvendige trapper er med betong hvor noen er belagt med skifer. Det er håndløper av stål på enkelte trapper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Underetasjen har betong mot grunn og etasjeskille mot 1. etasje. Øvrige etasjeskillere er utført med trebjelkelag.

Boligen har 2 mursteinspiper med tilkoblet ildsted på stue 1. etasje.

Boligen har malte/lakkerte tretrapper i lukket utførelse, med rekkverk bestående av stående spiler. Kjellertrappen ble etablert av selgerne da de overtok boligen sist på 1980-tallet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.

Bad, underetasje

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Selger opplyser at badet er etablert i 2006, som egeninnsats.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65mm. Vannsikkerheten vurderes å være god.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte på vegg. Tilluft via hull i dørblad.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.

Bad/ Vaskerom, 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår med belegg på gulv og våtromsplater på vegg.

Himling er med himlingsplater. Rommet er innredet med servant i innredning, dusj ved sidefelt av glass og dusj-forheng, opplegg til vaskemaskin og skyllekum av stål. Det er ventilasjon med klaffventil på yttervegg.

Ved kontroll av fallforhold på gulv viser dette 40mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk. Belegg er ført opp under dørterskel med ca. 20mm. Rommet fremstår med god vannsikkerhet.

Sluket er av plast og belegget er klemt ned i sluket med klemring. Oppstikk for vann/ avløp til servant har ikke belegg ført opp over 25mm, som dagens krav forventer.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperom ned til kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Bad, 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Selger opplyser at badet er renoveret i 2019. Her ble et lagt nye varmerør for vannbåren varme, avretting og fall til sluk. Nye våtromsplater på vegg og nytt utstyr. Øra Fargehandel har lagt gulvbelegg, øvrige arbeider som egeninnsats.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet fremstår med belegg og underliggende vannbåren varme. Ved kontroll av fallforhold viser dette ca. 25 mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk. Ved dørterskel er belegget ført opp ca. 15mm. Fallet er ikke 1:100 mot sluk som TEK 17 legger til grunn, men det er etablert oppbrett på belegget under dørterskel som ivaretar

Beskrivelse av eiendommen

vannsikkerheten. TG1 på grunn av dette.
Gulvet fremstår med god vannsikkerhet.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte med tilluft i dørblad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, over denne er det flis vegg. Det er opplegg til vaskemaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom- Rommet fremstår med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Himling er med våtromplater.

Toalettrom v/ inngang- Rommet fremstår med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Himling er med himlingsplater. Rommet er innredet med klosett og enkel servant. Det er med klaffventil på vegg.

Toalettrom v/vaskerom- Rommet fremstår med belegg på gulv og brystningspanel og malt tapet på vegg. Det er innredet med klosett og enkel servant. Rommet ventileres med klaffventil på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er i kjeller.

Det er avløpsrør av plast og eldre soilrør inne i boligen. Selger opplyser at det i 1996 ble lagt nye 100mm plastrør fra inne i boligen til kommunalt avløpsnett.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er installert fyrkjel for ved i kjeller som varmer vann til 3 store beholdere, varmtvann benyttes videre til radiatorer og vannbåren varme i gulv på hagestue og våtrom.

Varmtvannstanken er på ca. 120L plassert inne på teknisk rom.

Bereider er av eldre dato, sist på 1980- tallet i følge selger.

Det er etablert vannbåren varme inne på hagestue og våtrom, videre er det radiatorer inne på stue og enkelte rom i 2. etasje.

Sikringsskapet er med automatsikringer etablert.

Selger opplyser at det er foretatt EL-kontroll utført av Tingvoll elektro 04.06 2021. Avvik fra denne kontrollen opplyses være lukket og i orden. Rapporten er fremdeles gyldig med tanke på 5 år og denne legges til grunn.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Selger er ikke kjent med alder på drenering og om dette er etablert.

Selgeri sin eietid har gravd drengroft med ledning ut fra inngangsdør mot vest på hageanlegget. Det er ikke synlig bruk av fuktsikring på grunnmur.

Bygningen har betonggrunnmur med støpt betongplate mot grunn i kjeller og på tilbygg for vaskerom.

Forstøtningmurer er av betong rundt omkring på eiendommen.

Eiendommen er skrående mot sørvest. Den er opparbeidet med plen, bsuker og trær på deler, øvrige deler fremstår som naturtomt. Det er plast avløpsrør etablert i 1996, hovedvannrør er galvanisert med ukjent alder. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett.

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

[Gå til side](#)

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2026, og målinger ligger under grenseverdier.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	635 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	326 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Selger opplyser at det ikke finnes tegninger i kommunens arkiv.

Verksted

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet.

Fjøs

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at det er innsendt tegninger til Sunndal kommune i forbindelse med byggingen.

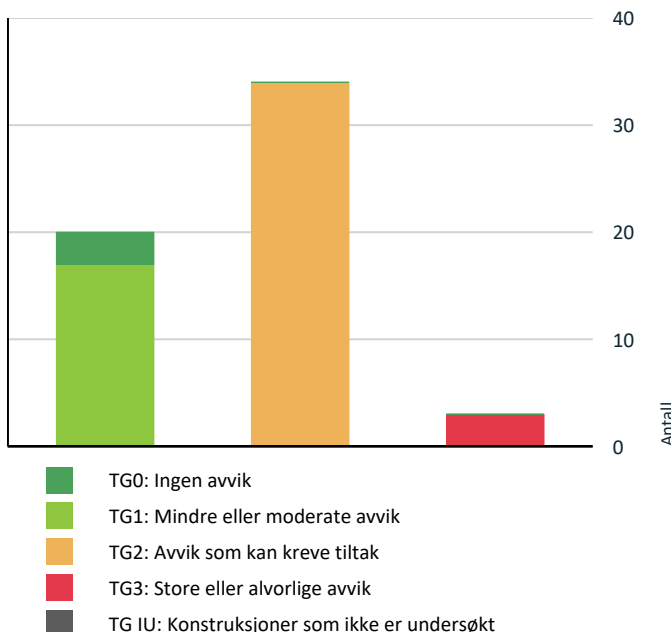
Naust

- Det foreligger ikke tegninger

Eier opplyser at det er innsendt tegninger til Sunndal kommune i forbindelse med byggingen.

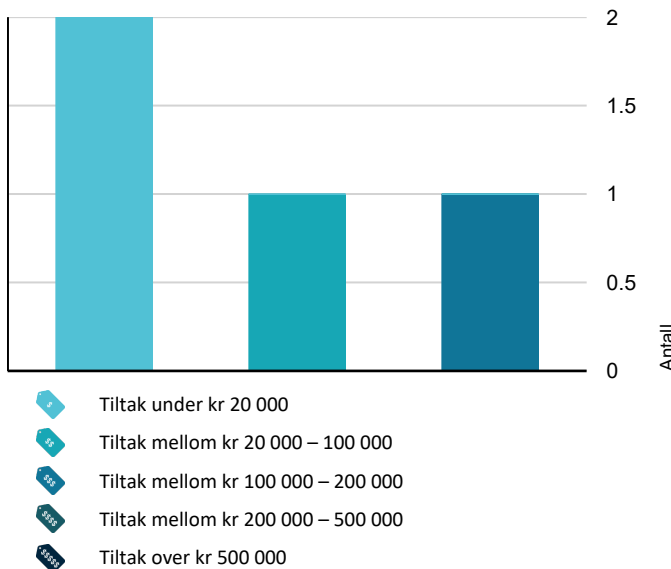
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.



















Oppsummering av avvik











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

Enebolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad/ Vaskerom, 1. etasje > Generell	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Takteking - Inngangsparti	Gå til side
!	Utvendig > Takteking	Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag, alle tak.	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon - Tilbygg vaskerom	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon- Vaskerom	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon- Hagestue	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - underetasje	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - vaskerom	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - soverom loft vest	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Dører - Underetasje	Gå til side
!	Utvendig > Dører - Bod-dør underetasje	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
 Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
 Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
 Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
 Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad- underetasje > Overflater vegger og himling	Gå til side
 Våtrom > Underetasje > Bad- underetasje > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom v / vaskerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom v/ kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1933

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Nytt tak- Bislaget og vaskerom- Kvalvik Bygg AS
2021	Modernisering	Ny takstige til pipe, Br. Midthaug AS
2021	Modernisering	Ny bordkledning på nordøstre hjørnet
2020	Modernisering	Nytt tak inkludert isolasjon/ undertak, vinduer- hagestue.
2019	Modernisering	Nytt bad 2. etasje
2014	Modernisering	Nye vinuder, unntak av VF, vaskerom og hagestue.

UTVENDIG

Taktekking - Inngangsparti

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekking er med papp.

Vurdering av avvik:

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

Papptekking fremstår som slitt, og alder på denne er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

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

Papptekkingens tilstand bør følges opp jevnlig, og det anbefales å vurdere utskiftning for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Konsekvensen av å ikke utbedre slitt taktekking er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



TG 1 Takteking - Vaskerom/ Bislag

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Selger opplyser at taket med undertak er skiftet i 2024, utført av Kvalvik Bygg.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein, ikke kjent type på undertaket.. Taket er besiktiget fra bakkenivå/drone. Selger opplyser at taket er rengjort for mose i 2021.

- Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og via biler fra drone, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten tilstrekkelig sikkerhetsutstyr. Det kan være skjulte skader som ikke er synlige under befaringen fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på takstein og undertak er ikke kjent, noe som medfører usikkerhet om restlevetid og vedlikeholdsbehov.

På befaringsdagen ble det ikke observert tegn til skader på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av takstein og undertak for å redusere usikkerhet rundt restlevetid og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Manglende kunnskap om alder og tilstand kan medføre økt risiko for uforutsette skader eller behov for omfattende tiltak på kort varsel.

Tilstandsrapport



TG1 Takteking - Hagestue

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Selger opplyser at undertak og takplater er fra 2020, utført av Kvalvik Bygg..

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG2 Nedløp og beslag, alle tak.

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er med plast og aluminium.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det gjøres oppmerksom på alder og slitasje på renner med unntak av tak for vaskerom/ bislaget, samt at det mangler snøfangere på hovedtaket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Eldre takrenner og nedløp bør følges opp og eventuelt skiftes ut ved tegn til lekkasje, for å unngå at takvann ikke ledes bort fra bygningen og dermed kan forårsake fuktskader på fasade og grunnmur.

Det er mindre tegn til rust på pipebeslag, og dette bør følges opp for å unngå videre korrosjon og potensiell lekkasje.

Det bør vurderes å montere snøfangere for å redusere risikoen for snøras, som kan medføre fare for personskader eller materielle skader. Før montering må det vurderes om takkonstruksjonen tåler den ekstra belastningen av snø som blir liggende, da en svak konstruksjon kan få nedbøying eller skjevheter.

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon - Hagestue

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Selger opplyser at veggkonstruksjon er isolert, tett og kledd på nytt i 2020 av Kvalvik Bygg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Veggene er kledd med eternittplater, det er ikke kjent alder på disse. Selger opplyser at det er trekledning bak eternitt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eternittkledningen er slitt, og enkelte plater har sprekker. Det ble ikke observert bruk av musesperre.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for eternittkledningen er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Eternittkledningen bør overvåkes jevnlig, og utskifting bør vurderes når tilstanden tilsier det, da slitasje og sprekker kan føre til fuktinntrengning og økt risiko for råtesopp og muggvekst.

Ved utskifting må det sikres tilstrekkelig lufting bak ny kledning for å unngå fuktproblemer, samt etablering av musesperre for å hindre skadedyr.

Eternittplater inneholder asbest og skal håndteres som farlig avfall og leveres til godkjent mottak.



TG 2 Veggkonstruksjon - Tilbygg vaskerom

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Overflateslitasje er observert på vegger og maling.

Det ble ikke observert tilstrekkelig avlufting av kledningen og musesperre mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør holdes under oppsikt, og tiltak bør vurderes ved eventuell utskifting av kledning eller endret bruk av boligen.

Konsekvensen av utilstrekkelig lufting er økt risiko for fuktansamling, som kan føre til råtesopp og muggvekst i konstruksjonen.

Musesperre må etableres for å unngå at skadedyr kommer opp i konstruksjon, dette kan medføre skader på isolasjon og luktproblemer.

Det må påregnes overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte bord for å hindre videre forringelse av kledning og maling.



Liten/ manglende avlufting av kledning.



TG 2 Takkonstruksjon- Vaskerom

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon utført som et skråtak med kaldloft med etablert luftespalte ved raft. Opp til kaldloft er det ikke etablert inspeksjonsluke. Årstall for tilbygg er ukjent, men anslås til 1980-tallet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke adgang til blindloftet, og tilstanden der er derfor ukjent. Ved kontroll av underliggende himlinger ble det ikke observert tegn til skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere loftsuke for tilkomst til blindloftet, slik at tilstanden kan inspiseres og eventuelle skjulte skader eller mangler kan avdekkes. Manglende adgang medfører usikkerhet om tilstanden på kaldloftet, noe som kan føre til at skader eller fuktproblemer ikke oppdages i tide.



TG 2 Takkonstruksjon- Hagestue

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er med saltaksform og bygget med taksperrer med hanebjelke. Innvendig er det delvis skrå takflater som grenser opp mot kaldloft. Kaldloftet har ikke adgang. Ved raft ble det ikke observert tegn til luftespalte opp i konstruksjon. Selger opplyser at Kvalvik Bygg oppgraderte takkonstruksjon i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert en mindre luftespalte opp mot undertaket ved raft, noe som indikerer begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke tegn til at det er benyttet smådyrsperre ved luftespalte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftingen av takkonstruksjonen bør forbedres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og muggdannelse.

Det bør monteres smådyrsperre ved luftespalten for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.

Manglende adgang til kaldloftet gjør det vanskelig å inspisere og vedlikeholde konstruksjonen, noe som kan føre til at eventuelle skader ikke oppdages i tide. Det anbefales å etablere adgang for jevnlig kontroll og vedlikehold.



Luftespalte ved raft.



Innvendig konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er bygget med taksperrer og taktro som undertak. Det er skrå himlingsflater på loftet som grenser opp mot kaldloftet. Det er etablert kott ut mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er et lite kaldloft i mønet med adkomst via luke. Inspeksjonen ble begrenset til området rundt luken på grunn av vanskelig adkomst.

Det ble ikke observert tegn til lekkasjer, men det ble funnet muselort rundt pipen.

Ved kontroll av kott ble det observert mindre tegn til svertesopp. Dette kan skyldes oppalgring tett opp mot taket, noe som kan føre til slike forhold.

Det ble ikke registrert lufting av takkonstruksjonen selve takkonstruksjon.

Ved kontroll av innvendige skråhimlinger ble det ikke observert tegn til svekkelser eller feil.

Merk at inspeksjonen av kaldloftet kun omfattet området rundt luken, da adkomsten til øvrige deler av kaldloftet var vanskelig.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør etableres bedre ventilering av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, sopp- og råteskader. I møne kan det monteres ventiler i gavler.

Muselort rundt pipen indikerer mulig aktivitet av skadedyr, og tiltak for å hindre tilgang for mus bør vurderes for å unngå ytterligere skader på konstruksjonen.

Svertesopp i kott bør fjernes, og det anbefales å unngå lagring tett opp mot taket for å forhindre fuktproblemer.

Begrenset inspeksjon gir økt usikkerhet om tilstanden på resten av kaldloftet, og det anbefales en grundigere kontroll dersom mulig.



Mindre tegn til svertesopp inne i kott.



Kaldloft i møne.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Selger opplyser at de fleste vinduer er skiftet i 2014 med unntak av underetasjen og enkelte vinduer i 1. etasje.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - underetasje

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold og eventuelt utbedring av slitte og sprukne vinduskarmen for å hindre ytterligere forringelse.

Dersom dette ikke utføres, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fukt- og råteskader i vinduene og tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 Vinduer - vaskerom

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er fra 1982 og 1987.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes. Obs alder- punktering.

TG 2 Vinduer - soverom loft vest

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Glideskinnen til høyre er ødelagt, og det er glipper mellom ramme og vindu.

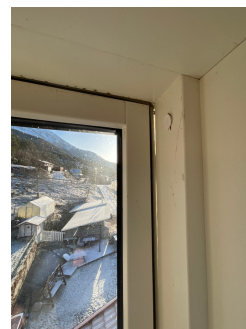
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glideskinnen bør repareres eller skiftes, og glippene mellom ramme og vindu må tettes for å sikre korrekt funksjon og forhindre varmetap, trekk og mulig fuktinntrengning.



Vindu soverom.



Ødelagt glideskinne.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdører. 1995- på tilbygg vaskerom, 2020- hagestue og gang-1 etasje tidlig 1990.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører fremstår med aldringsmessige slitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre dører bør vurderes for vedlikehold eller utskifting for å forhindre ytterligere slitasje og redusert funksjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå økt varmetap, redusert sikkerhet og dårligere tetting mot vær og vind.



TG 2 Dører - Underetasje

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør. Selger anslår alder på dør til 2003.

Årstill: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Aldringsmessige slitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak på befaringsdagen, men ut ifra alder må vedlikehold og oppgraderinger påregnes.



TG 2 Dører - Bod-dør underetasje

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Døren fremstår som slitt, med synlige tegn på slitasje og sprekker i treverket. Det anbefales vurdering av utskifting for å sikre funksjonalitet og tilfredsstillende tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Døren bør utbedres eller skiftes ut for å sikre god funksjon og hindre ytterligere forringelse av treverket.

Dersom tiltak ikke utføres, kan skadene utvikle seg videre, noe som kan føre til redusert sikkerhet, dårligere isolasjon og økt risiko for følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert terrasse ved inngangsdøren til gangen mot nord. Terrassen har takoverbygg og er oppført i betong med skiferstein som toppdekke. Rekkverket består av liggende bord.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper er med betong hvor noen er belagt med skifer. Det er håndløper av stål på enkelte trapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- TG 3 er gitt pga. manglende rekkverk iht. gjeldende krav til personsikkerhet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres rekkverk/håndløper for å ivareta personsikkerheten og lukke avviket på trapper og repos som ligger over 50 cm over bakkeplan. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fallulykker og redusert sikkerhet ved bruk av trappene.



Trapp ned fra hagestue.



Trapp ned fra hageanlegg.



Trapp mot nord.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av furu og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På ett soverom i 2. etasje er det eldre fuktmerker rundt pipeløpet. Det er ingen tegn til aktive lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Himlingsplater med fuktmerker bør skiftes ut for å unngå risiko for mugg- og råteskader, samt for å sikre et sunt innemiljø. Det anbefales også å overvåke området for eventuelle nye fuktproblemer, da tidligere fukt kan indikere risiko for fremtidige lekkasjer.



TG2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Underetasjen har betong mot grunn. Øvrige etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Følgende rom ble kontrollert for høydeavvik:

Underetasje: Stue, kontor

1. etasje: Stue, hagestue

2. etasje: Gang, soverom mot sørvest

Loft: Gang, soverom mot sørøst.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

1. etasje: Stue- ca. 30 mm fordelt over hele rommet i høydeavvik.

2. etasje: Soverom- ca. 25mm fordelt over hele rommet.

Loftsplan: Soverom- ca. 30mm fordelt over hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette innebærer normalt at eksisterende gulv fjernes og at bjelkelaget justeres før nytt gulv legges.

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeavvikene er at det kan oppleves som sjenerende, og det kan påvirke brukervennlighet og møblering. I eldre boliger anses slike avvik ofte som normalt, og tiltak vurderes sjelden som økonomisk rasjonelt med mindre det inngår i en større rehabilitering.

TG2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har 2 mursteinspiper. Etter pipebrann er pipen mot sør rehabilitert, og det er montert et keramisk pipeløp.

Den andre pipa mot nord, er ikke i bruk og røykrøråpninger gjenmuret. På toppen av pipe ligger det stålplate. Sotluke er inne på stue i kjeller.

Det er montert ildsted på stue 1. etasje.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er ikke etablert ubrennbar plate på gulvet under sotluken/feieluken, slik forskriftene krever for å ivareta brannsikkerheten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken for å ivareta brannsikkerheten.

Konsekvensen av manglende ubrennbar plate er økt risiko for at glør eller aske kan antenne brennbart materiale ved uttak fra luken, noe som kan føre til brann.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegget og flis. Veggene har betong/mur, malte plater og panel. Hulltaking er ikke foretatt da rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig, det er tildels åpne konstruksjoner rett inn på grunnmur. Det er foretatt fuktmåling inn i innforet vegg inne på bod.

Vurdering av avvik:

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

Det er synlig fuktinnslag ved trapp, begrenset til bakveggen ved trappen. På øvrige synlige betongvegger er det ikke tegn til fuktinnslag.

Fuktmåling i innforet panelvegg på bod viser tegn til forhøyede fuktverdier. Dette anses som normalt med tanke på byggethode, innlekting og panel direkte på betongmur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales å overvåke fuktforholdene jevnlig og sørge for god ventilasjon i kjellerrommet for å redusere risikoen for fuktskader.

Fuktinnslag ved trapp og forhøyede fuktverdier i innforet vegg bør følges opp for å unngå utvikling av mugg, råte eller skader på konstruksjonen over tid.



Synlig saltinnslag ved trapp til kjeller.



TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte/lakkerte tretrapper i lukket utførelse, med rekkverk bestående av stående spiler.

Kjellertrappen ble etablert av selgerne da de overtok boligen sist på 1980-tallet.

Merk: Rekkverkshøyden ned til kjeller er lav, på loftsplan mangler retur-rekkverk rundt trappeåpning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det mangler gelender rundt trappeåpningen på loftsplan.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres gelender rundt trappeåpningen på loftsplan for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Manglende gelender utgjør en betydelig fare, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det mangler gelender rundt trappeåpning på loftsplan.



Kjellertrapp.



Trapp 2. etasje

TG2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det må påregnes justering av enkelte dører for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering av dører som ikke fungerer tilfredsstillende, for å unngå økt slitasje, skade på karm og dør, samt sikre normal bruk.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD- UNDERETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Selger opplyser at badet er etablert i 2006, som egeninnsats.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD- UNDERETASJE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er montert glassbyggerstein på øvre del av skillevegg mot stue i dusj-sone, dette er ikke en pre-akseptable løsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å sikre at skjøtene mellom glassbyggerstein og våtromsplater er tilstrekkelig tette, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Selv om det ikke er observert skader per i dag, kan utettheter over tid føre til vanninntrengning og påfølgende skade på veggkonstruksjonen. Det kommer mye an på bruken og hvor mye fuktbelastning som blir påført konstruksjon.



UNDERETASJE > BAD- UNDERETASJE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 25mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 65mm. Vannsikkerheten vurderes å være god.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



Høydeforskjell fra topp flis ved dør- 25mm

UNDERETASJE > BAD- UNDERETASJE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert membran på avløpsrørene som er tilknyttet servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Det gjøres oppmerksom på manglende membran opp på avløpsrørene tilknyttet servanten for å sikre tilstrekkelig tetting og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende membran på avløpsrør medfører økt fare for vanninntrenging og påfølgende skader på omkringliggende bygningsdeler. Dette må hensyntas ved bruk og vannsøl i dette området av badet.

Det ble ikke påvist slukmansjett i sluket med denne kan ligge skjult bak slukpotte og klemring.

Alderen på eksisterende membran tilsier også økt risiko for svekkelser og lekkasjer over tid.



UNDERETASJE > BAD- UNDERETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2006

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD- UNDERETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte på vegg. Tilluft via hull i dørblad.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD- UNDERETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13%.

Informasjon om fuktinnhold i treverk:

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet.

Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Det vil si at ved 28 vektprosent er det fritt vann i treverket.



Fuktkontroll i vegg fra stue- inn mot dusj.

1. ETASJE > BAD/ VASKEROM, 1. ETASJE

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet fremstår med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Himling er med himlingsplater. Rommet er innredet med servant i innredning, dusj ved sidefelt av glass og dusj-forheng, opplegg til vaskemaskin og skyllekum av stål. Det er ventilasjon med klaffventil på yttervegg.

Ved kontroll av fallforhold på gulv viser dette 40mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk. Belegg er ført opp under dørterskel med ca. 20mm. Rommet fremstår med god vannsikkerhet.

Sluket er av plast og belegget er klemt ned i sluket med klemring. Oppstikk for vann/ avløp til servant har ikke belegg ført opp over 25mm, som dagens krav forventer.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

I nedre del av våtromsplater i dusj er det slitasje og mindre avskalling på overflatene. Videre er det misfarging på belegget på et mindre område.

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det anbefales at det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning mot våtromsplater og gulv i påvente på en oppgradering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

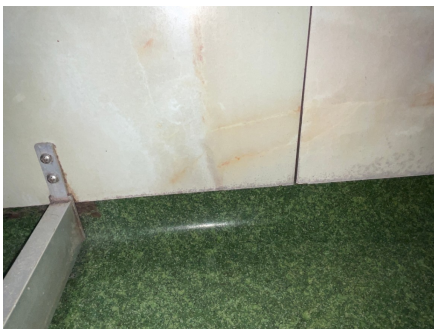
Badet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt/membran og oppgradering av våtsoner, for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Inntil oppgradering er gjennomført, bør det monteres dusjkabinett for å begrense fuktbelastning på våtromsplater og gulv, samt installeres vannstoppventil med vannføler for å redusere risikoen for vannskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt at badet kan få redusert levetid og funksjon. Videre bruk skjer på eget ansvar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/ VASKEROM, 1. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra trapperom ned til kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.



2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Selger opplyser at badet er renoverert i 2019. Her ble et lagt nye varmerør for vannbåren varme, avretting og fall til sluk. Nye våtromsplater på vegg og nytt utstyr. Øra Fargehandel har lagt gulvbelegg, øvrige arbeider som egeninnsats.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

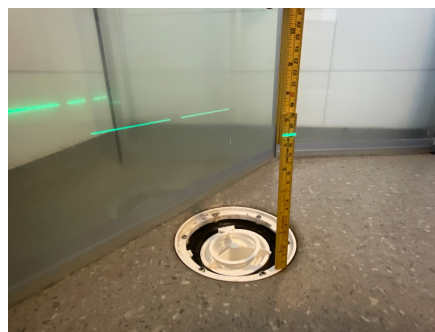
TG1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet fremstår med belegget og underliggende vannbåren varme. Ved kontroll av fallforhold viser dette ca. 25 mm fall fra topp gulv ved dør til topp sluk. Ved dørterskel er belegget ført opp ca. 15 mm. Fallet er ikke 1:100 mot sluk som TEK 17 legger til grunn, men det er etablert oppbrett på belegget under dørterskel som ivaretar vannsikkerheten. TG1 på grunn av dette. Gulvet fremstår med god vannsikkerhet.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

TG1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Årstill: 2019

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte med tilluft i dørblad.

Årstill: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6%.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat, over denne er det flis vegg. Det er opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selger opplyser at det i perioder av året har vært observert mus på kjøkkenet. Det er gjennomført undersøkelser for å finne mulige inngangspunkter, men uten å lykkes med å identifisere noen åpning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å identifisere og tette mulige inngangspunkter for mus.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for skadedyr i boligen, som kan føre til lukt, skade på innredning og helseplager.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM V / VASKEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom- Rommet fremstår med belegg på gulv og brystningspanel og malt tapet på vegg. Det er innredet med klosett og enkel servant. Rommet ventileres med klaffeventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Kjølerom- Rommet fremstår med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Himling er med våtromplater.

Årstall: 1995

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.

Det er ikke innført vegg ut fra yttervegg som gjør at kjølerommet er bygd som rom i rommet. Over himling er det etablert luftesjikt. Selger opplyser at det ikke er foretatt service de senere år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det gjøres oppmerksom på at oppbygging av kjølerommet ikke er etter anbefalinger. Et korrekt oppbygd kjølerom reduserer risiko for kondens, fuktskader eller andre skjulte feil.

Det anbefales også å få utført service på aggregatet, da manglende vedlikehold kan medføre redusert funksjon eller driftsstans.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > TOALETROM V/ KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom - Rommet fremstår med belegg på gulv og våtromsplater på vegg. Himling er med himlingsplater. Rommet er innredet med klosett og enkel servant. Det er med klaffventil på vegg.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør etableres mekanisk avtrekk på toalettrommet for å oppfylle kravene i NS 3600. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å overvåke vannledningene jevnlig og vurdere utskiftning i forbindelse med oppgradering eller ved tegn til lekkasje, for å redusere risikoen for vannskader på bygningen som følge av rørbrudd eller lekkasjer.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og eldre soilrør inne i boligen. Selger opplyser at det i 1996 ble lagt nye 100mm plastrør fra inne i boligen til kommunalt avløpsnett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Soilrørene er av eldre dato og bør vurderes skiftet. Videre er det liten dimensjon på lufterøret til avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert fyrkjel for ved i kjeller som varmer vann til 3 store beholdere, varmtvann benyttes videre til radiatorer og vannbåren varme i gulv på hagestue og våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Det er avvik:

Selger opplyser om lekkasje fra én av varmtvannstankene. Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres service på anlegget.
- Tiltak:

Det bør utføres service og kontroll av anlegget for å avdekke årsaken til lekkasjen fra varmtvannstanken, samt utbedre eventuelle feil.

Manglende service og lekkasje kan føre til ytterligere skader på anlegget, redusert funksjon og økt risiko for vannskader.

Tilstandsrapport



TG.2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120L plassert inne på teknisk rom. Bereder er av eldre dato, sist på 1980- tallet i følge selger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det gjøres oppmerksom på alder på varmtvannsbereder.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannsberederen på grunn av høy alder, da eldre beredere har økt risiko for lekkasje og kan forårsake vannskader.



TG.2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er etablert vannbåren varme inne på hagestue og våtrom, videre er det radiatorer inne på stue og enkelte rom i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskapet er med automatsikringer etablert.

Selger opplyser at det er foretatt EL-kontroll utført av Tingvoll elektro 04.06 2021. Avvik fra denne kontrollen opplyses være lukket og i orden. Rapporten er fremdeles gyldig med tanke på 5 år og denne legges til grunn.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

- Info fra Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg:

Oppbevaring av dokumentasjon. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert dokumentasjon som angitt i § 12. Enhver som i henhold til § 12 er pålagt å utstede samsvarserklæring skal oppbevare kopi av erklæringen i minst fem år regnet fra den dag erklæringen om samsvar er datert.

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Eier mener at byggegrunn består av fjell, men det knyttet noe usikkerhet til dette.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Selger er ikke kjent med alder på drenering og om dette er etablert. Selger har i sin eietid har gravd drenggrøft med ledning ut fra inngangsdør mot vest på hageanlegget. Det er ikke synlig bruk av fuksikring på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør etableres utvendig fuktsikring av grunnmuren, samt vurderes behov for ny drenering.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning, skader på konstruksjonen og dårlig innelima. Videre undersøkelser anbefales for å avklare tilstand og omfang.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren er malt på fasader mot vei, mens øvrige deler har murpuss.

Det er tegn til sprekker i pusslaget og grunnmuren flere steder. Disse sprekke vurderes ikke å medføre svekkelser i konstruksjonen.

Denne typen sprekker anses som normale, spesielt med tanke på at boligen ligger tett ved en tungt trafikkert vei.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men sprekke bør overvåkes jevnlig. Dersom sprekke utvikler seg, må utbedring vurderes for å unngå økt risiko for fuktinntrengning eller ytterligere skader på grunnmuren.

Skraping og maling av malingsflass på grunnmur bør påregnes for å opprettholde beskyttelsen mot fukt og forringelse av konstruksjonen.



Malingsflass fra grunnmur.



TG 1 Grunnmur og fundamenter - Vaskerom

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur med støpt betongplate mot grunn.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong rundt omkring på eiendommen.

Det er vurdert til at det ikke er nødvendig med rekkverk/ sikring da det er plen på nedsiden av disse.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er skrående mot sørvest. Den er opparbeidet med plen, busker og trær på deler, øvrige deler fremstår som naturtomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er begrenset fall ut fra grunnmuren på baksiden ved tilbygg vaskerom, noe som medfører økt risiko for vannansamling inntil grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det anbefales generelt

å etablere fall på minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra grunnmuren for å sikre tilfredsstillende avrenning bort fra bygningen der dette er mulig.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger inntil grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktinntregning og påfølgende skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er plast avløpsrør etablert i 1996, hovedvannrør er galvanisert med ukjent alder. Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Det gjøres oppmerksom på at vann- og avløpsrørene har passert over halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for fremtidige skader og behov for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til vann- og avløpsrørene, samt vurdere fornyelse ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for plutselige skader, lekkasjer og driftsavbrudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling fra 2026, og målinger ligger under grenseverdier.
Øvrige punkt. se gjeldende punkt i rapporten

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Aksomhetskartet fra NGU viser at eiendommen ligger i et område som kan være utsatt for skred.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre rekkverkshøyder og åpninger slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, samt montere manglende rekkverk og håndløper der dette mangler. Dette er viktig for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta personsikkerheten.

Videre bør det innhentes en vurdering fra fagkyndig om ras- og skredfare, da eiendommen ligger i et område som kan være utsatt for slike hendelser. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved et eventuelt ras eller skred.

Bygninger på eiendommen

Verksted



Anvendelse

Byggeår

1960

Kommentar

Ikke kjent byggeår. Oppgitt byggeår er anslått.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Verkstedet fremstår med støpte grunnmurer og støpt betongdekke på deler, øvrige deler er med trebjelkelag og tregulv. Veggene er med bindingsverk kledd utvendig med stålplater og stående/ liggende kledning. Innvendige vegger er kledd med gips. Taket er med skråtaksform og takteking med stålplater.

Det er etablert skyveport av tre, opphengt i skinner og inngangsdør på baksiden.

Verkstedet er innredet med 2 stk verkstedsrom.

Selger opplyser om at takteking er skiftet og lagt nytt i 2025.

På baksiden er det slitte fasader og bindingsverk, her opplyser selger at tiltak og utbedring må påregnes.

Utover dette er ikke bygget videre vurdert med tanke på tilstand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Nytt yttertak

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1996

Kommentar

Eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Fjøset inneholder 3. etasjer.

Det er støpte grunnmurer og vegger opp til 1. etasje. Fra der er det bindingsverk i tre med utvendig stående/ liggende kledning. Innvendig er det i underetasjen med åpne vegger mot betong. 1. etasje innredet til verksted med plater på vegg og stålplater i tak. På loftsplan fremstår det med åpne konstruksjoner innvendig.

Etasjeskiller er med betong mellom underetasje og 1. etasje og trebjelkelag mellom 1. etasje og loftsplan.

Utover dette er ikke bygget videre vurdert med tanke på tilstand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Naust



Anvendelse

Byggeår

1997

Kommentar

Eier

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Nauset fremstår med støpte grunnmurer/ ringmur og støpt betongdekke. Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående panel utvendig. Innvendig fremstår det med åpent bindingsverk. Det er bladport i gavlvegg mot sjøen og inngangsdør på langvegg.

Utover dette er ikke bygget videre vurdert med tanke på tilstand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Beskrivelse

Nauset fremstår med støpte grunnmurer/ ringmur og støpt betongdekke. Yttervegger er med bindingsverk kledd med stående panel utvendig. Innvendig fremstår det med åpent bindingsverk. Det er bladport i gavlvegg mot sjøen og inngangsdør på langvegg.

Utover dette er ikke bygget videre vurdert med tanke på tilstand.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

326 m²/326 m²

Enebolig: 6 Gang, Kontor, Spisestue, 3 Bad, 2 Bod, Teknisk rom, Kjøkken, 2 Stuer, 2 Toalettrom, Bibliotek, Kjølerom, 7 Soverom, Kott/ Kryploft

Andre bygg: Verksted, Fjøs, Naust
Bruksareal andre bygg: 309 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen er beliggende i Ålvundfjord- Sunndal kommune.

Den består av flere bygg og en større eiendom som grenser ned mot sjøen. Ved sjøen er det opparbeidet steinmolo med støpt betong dekke, samt gangbru med flytebrygge. Videre er det naust og gapahuk etablert.

Ved hageanlegget er det etablert utebod og drivhus, som ikke er medtatt og omtalt i tilstandsrapporten.

Det foreligger ikke standarder for hva som skal forstås med en eiendoms tekniske verdi.

I takseringsfaglig litteratur vises det til at teknisk verdi omfatter boligens byggekostnader med fratrukket verdiforringelse og eventuelle gjenstående arbeider. I tillegg inngår kostnadene til rå-tomt og kostnader til opparbeidelse av tomt og tekniske tilknytningsavgifter.

Markedsverdien er det antatte beløp som takstmannen mener eiendommen/boligen normalt kan omsettes for på takseringsdatoen.

Dette skyldes spesielle markedsforhold, reguleringsmessige forhold ol. Som i enkelte tilfeller reduserer objektets verdi.

Markedsverdien er fastsatt etter beste overbevisning, skjønn og totalvurdering med hensyn til beliggenhet, størrelse, konstruksjon, alminnelig slitasje og elde.

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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ivavegen 17 ,6622 ÅLVUNDFJORD 111 m ² 1954 2 sov	31-07-2024	2 490 000	3 100 000		3 100 000	20 946
2 Ålvundfjordvegen 371 ,6622 ÅLVUNDFJORD 160 m ² 1930 6 sov	22-02-2023	3 150 000	3 300 000		3 300 000	20 625
3 Nordmørsvegen 2025 ,6622 ÅLVUNDFJORD 152 m ² 1948 4 sov	19-07-2025	2 250 000	1 975 000		1 975 000	11 826
4 Ålvundfjordvegen 23 ,6622 ÅLVUNDFJORD 194 m ² 1956 5 sov	21-08-2019	1 350 000	1 730 000		1 730 000	8 918
5 Nordmørsvegen 2025 ,6622 ÅLVUNDFJORD 152 m ² 1948 4 sov	21-03-2024	1 690 000	1 475 000		1 475 000	8 832

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 7 490 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 800 000

Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 930 000
Sum teknisk verdi - Verksted	Kr.	10 000

Fjøs

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
Sum teknisk verdi - Fjøs	Kr.	2 000 000

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 270 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 820 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	750 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

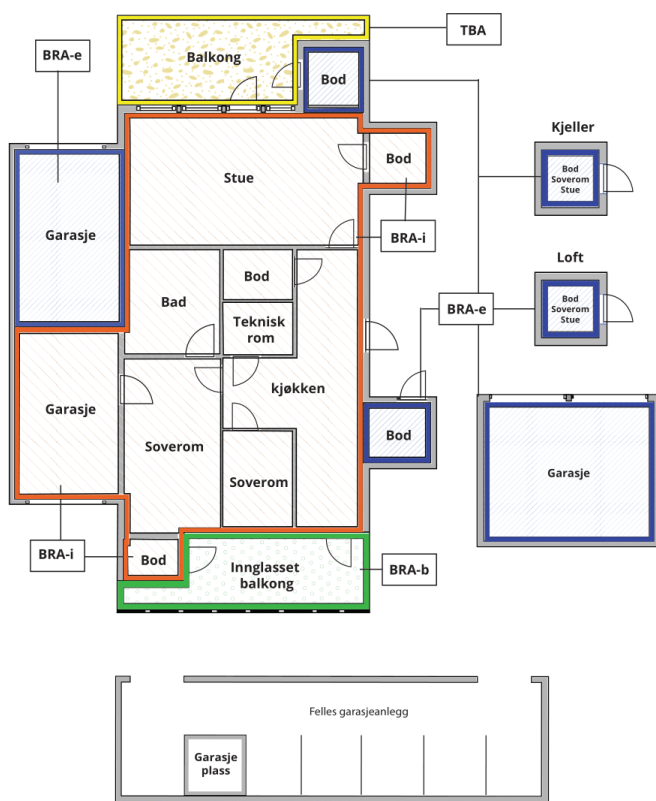
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	85			85			85
1. Etasje	118			118	4		118
2. Etasje	77			77			77
Loft	46			46		30	76
SUM	326				4	30	356
SUM BRA	326						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, kontor, stue, bad- underetasje, trappegang, bod, teknisk rom		
1. Etasje	Vf, entre, kjøkken, stue, hagestue, bad/ vaskerom, 1. etasje, toalettrom v / vaskerom, bibliotek, kjølerom, toalettrom v/ kjølerom		
2. Etasje	Gang, bad, 2. etasje, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bod, kott/ kryploft		

Kommentar

1. etj-TBA= Terrasse ved inngang.

Loft= ALH= Gulvareal omfatter deler av hovedsoverom og areal inne i kott.

Kjeller= Bakrom ved fyrkjel er ikke målbart areal på grunn av adkomst.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Selger opplyser at det ikke finnes tegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se pkt. tilbygg/modernisering for nærmere informasjon.

Verksted

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		83		83	
SUM		83			
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, verksted/ hobbyrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke tilsendt tegninger og opplysninger slik at eiendommen ikke er kontrollert med tanke på lovlighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje		68		68	
1. Etasje		58		58	
2. Etasje/ loft		64		64	
SUM		190			
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje		Lager/ verksted, lager/ verksted, lager, lager, potetlager	
1. Etasje		Verksted, lager/ kontor	
2. Etasje/ loft		Verksted	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at det er innsendt tegninger til Sunndal kommune i forbindelse med byggingen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Eier opplyser at det er innsendt tegninger til Sunndal kommune i forbindelse med byggingen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Roar Sørlien	Takstingeniør
	Bjørn Hovde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	112	9		0	7078 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ålvundfjordvegen 189

Hjemmelshaver

Hovde Bjørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Ålvundfjord- Sunndal kommune. Det er ca. 20km til Sunndalsøra og eiendommen ligger tett inntil RV 670.

Adkomstvei

Det er private stikkveier inn til eiendommen.

Tilknytning vann

Kommunalt vann med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger under regulering:

Plan-id: 19760900

Plan navn: Handlarstuhamrana

Om tomten

Tomten er skrående mot vest. Boligeiendommen er delvis opparbeidet med plen, busker og trær. Øvrige deler av eiendommen er naturtomt. Eiendommen på nedsiden av RV670 er landbrukseiendom/ jorde og er i dag benyttet som beite. Her grenser eiendommen ned mot sjøen hvor det er opparbeidet brygge.

Tinglyste/andre forhold

Ikke videre kontrollert og undersøkt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	20696419	Fullverdi		15 825
Kommentar				
Fullverdi				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.01.2026	Det er i tillegg utarbeidet en grundig beskrivelse av eiendommen som ligger som vedlegg til egenerklæring.	Fremvist	10	Nei
Ordrebekreftelse	19.01.2026		Fremvist	1	Nei
Tegninger		Tegninger utarbeidet av selger, det foreligger ikke tegninger på boligen hos Sunndal kommune i følge selger.	Fremvist	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

- Det er ikke foretatt vurdering av styrke på skjulte fundamenter på bygning, veranda/balkong/terrasse eller andre fundamenter på eiendommen. Fundamenter er vurdert ut fra alder grunnet ingen mulighet for kontroll om det ikke er særlig spesifisert i rapporten.