

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Skjøllendgata 5C , 6600 SUNNDALSØRA

 SUNNDAL kommune

 gnr. 51, bnr. 236

 Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 16.12.2025

Oppdragsnr.: 21622-1210

Referansenummer: JC1294

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Nesje Hammarbäch



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Romsdal Takst AS

Romsdal Takst AS ble etablert i 2025 og tilbyr profesjonell taksering innen boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, verditaksering, næringstaksering, skade og byggesakskyndig rådgivning. Våre takstingeniører har over 40 års samlet erfaring fra byggebransjen – både som takstingeniører, prosjektledere og rådgivere.

Vi er tilknyttet Norsk Takst og følger bransjens etiske retningslinjer. Med mesterbrev, solid fagkompetanse og oppdatert kunnskap om regelverk og standarder, leverer vi grundige og pålitelige vurderinger. Vår styrke er høy kvalitet, lokal forankring og en tydelig ambisjon om å være en foretrukken aktør i regionen.



Rapportansvarlig

Stian Hammarbäch

Stian Nesje Hammarbäch
Uavhengig Takstingeniør
stian@romsdaltakst.no
416 02 500

Medansvarlig

Eivind Lange

Eivind Lange
Uavhengig Takstingeniør
eivind@romsdaltakst.no
995 73 315



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

© iVerdi 2023

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 ([Hjem-iVerdi](#)).

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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 strakstiltak 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

TAKSTOBJEKTET

Borettslagsleiligheten ligger i tredje etasje i Skjøllendgata 5 C, oppført i 1955. Leiligheten har en sørvendt overbygd balkong. Til leiligheten følger det også en bod i kjelleren og en bod på loftet. Boligen gjennomgikk en totalrenovering i 2021, med unntak av tettesjiktet på badet.

I et borettslag er det som hovedregel borettslaget som har ansvar for det utvendige vedlikeholdet av bygningene. Dette inkluderer typisk tak, fasader, vinduer, ytterdører, drenering, felles rør og elektriske anlegg, samt felles uteområder. Når slike arbeider utføres, er det borettslaget som er kostnadsbærer, og utgiftene dekkes normalt gjennom felleskostnadene. I tilstandsrapporten vil bygningsdelene vurderes uavhengig av hvem som er kostnadsbærer.

STANDARD

Boligen har en normal standard i forhold til byggeskikk og tekniske krav som gjaldt ved oppføringstidspunktet, samt for periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til bygningsloven av 1924, og vurderingene er basert på datidens byggeskikk og fagmessig utførelse. Eventuelle oppgraderinger og moderniseringer som er gjennomført, er vurdert ut fra gjeldende krav og byggeskikk på tidspunktet for arbeidene.

BEGRENSNINGER

Det tas forbehold om at det ved oppussing eller åpning av konstruksjoner kan avdekkes feil og mangler som ikke er synlige ved en visuell inspeksjon.

EGENSKAPER

I rapporten refereres det til estimerte levetider basert på Byggforskerserien Byggforvaltning 700.320 – Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Når bygningsdeler nærmer seg forventet levetid, må det påregnes behov for vedlikehold eller utskifting. Eldre konstruksjoner og bygningsdeler er oppført etter datidens forskrifter og vil normalt ikke oppfylle dagens krav. Boligens egenskaper, herunder tetthet, varmeisolasjon og ventilasjon, kan derfor forventes å være svakere enn det som kreves etter gjeldende byggteknisk forskrift.

PARKERING

På eiendommen medfølger det en fast parkeringsplass til boenheten, samt gjesteparkering like ved.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte:

Boligblokken er oppført i 1955, og består av tre etasjer pluss kjeller. Hovedkonstruksjonen er i betong, med etasjeskille i armert betong. Fasadene er kledd med fasadeplater, og taket er en saltakkonstruksjon tekket med stålplater. Vinduer og balkongdører er med 2- og 3-lags isolerglass.

Vinduer:

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalt innvendig.

Utvendige dører:

Leiligheten har en fabrikkmalt inngangsdør som er både lyd- og brannklassifisert, i tillegg til en balkongdør med 3-lags glass.

Balkong:

Boligen har en sørvendt balkong på ca. 9 m². Balkongen er oppført i betong med fritt lagt teppe over tekket PVC-folie. Rekkverket består av tette aluminiumsplater med topprekke i samme materiale. Balkongen er overbygd og har glassfelt på en side som gir vindskjerming.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater:

Leiligheten har laminatgulv, og vegger og himlinger er i hovedsak utført med malt gips, og det er listefrie overganger både ved vindussmyg og mellom vegg og himling.

Gulv på grunn og etasjeskille:

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er utført i betong.

Radon:

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Oppvarming:

Boligen varmes opp fra sentralvarme med radiatorer, med unntak av badet som har gulvvarme.

Fast innredning:

Av fast innredning er det garderobeskap på soverom og i gangen. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Veggene ble opprinnelig oppført med flis og ble i 2021 overflatebehandlet med mikrosement. Himlingen består av malte, slette plater. Gulvet har mikrosement over eksisterende fliser og er utstyrt med varmekabler. Baderomsinnredningen har heldekkende servant med glatte fronter, og på veggen er det speilskap med integrert belysning. Rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig, via ventil i luftesjakt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminatgulv, og malte slette plater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra Epoq består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, og et kjøll

Beskrivelse av eiendommen

-/fryseskap. Over platetoppen er det installert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert på badet. Synlige avløpsrør er i plastmateriale ved renoveringen, med hovedstammen er av støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Tv og internett:

Tv og internettleverandør er Sucom.

Elektrisk anlegg:

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

Branntekniske forhold:

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

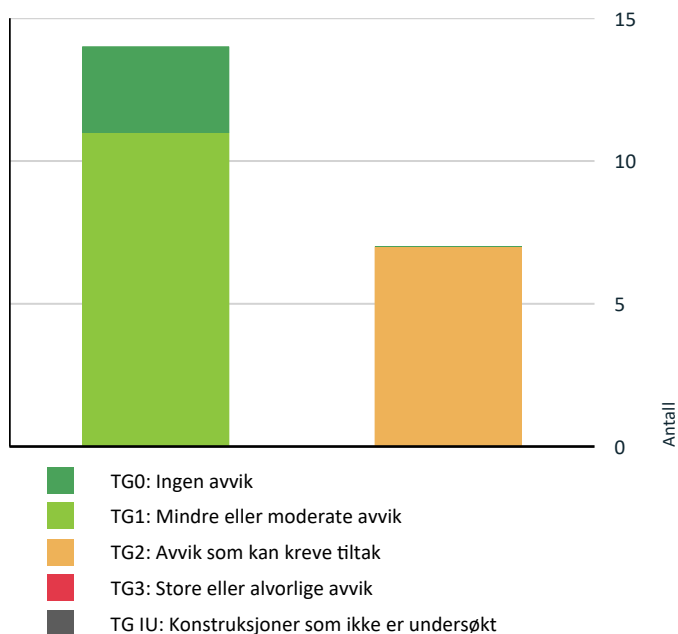
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

!	Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 3.etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3.etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Generell bruksslitasje må påregnes ved kjøp av brukt bolig og er ikke særskilt omtalt i rapporten. Kontroll av høydeforskjeller på gulvoverflater er utført som stikkprøver i representative rom, og andre avvik kan forekomme. Ikke alle vinduer og dører er funksjonstestet. Møbler, tepper og øvrig inventar – særlig tunge møbler – er ikke flyttet på under befaringen. Kostnadsestimat er i hovedsak angitt for bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3), der det anses nødvendig med tiltak for å opprettholde eller gjenopprette funksjon.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1955

Kommentar

Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet

Standard

Leiligheten har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021 Modernisering Boligens innvendige forhold ble totalrenovert i 2021.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med 3-lags isolerglass. Vinduene er aluminiumsbeslått utvendig og hvitmalt innvendig.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Leiligheten har en fabrikkmalt inngangsdør som er både lyd- og brannklassifisert, i tillegg til en balkongdør med 3-lags glass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt balkong på ca. 9 m². Balkongen er oppført i betong med fritt lagt teppe over tekket PVC-folie. Rekkverket består av tette aluminiumsplater med topprekke i samme materiale. Balkongen er overbygd og har glassfelt på en side som gir vindskjerming.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er målt til omtrent 95 cm, noe som er et mindre avvik fra dagens krav på minimum 100 cm. Årsaken til avviket er at andre krav gjaldt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Leiligheten har laminatgulv, og vegger og himlinger er i hovedsak utført med malt gips, og det er listefrie overganger både ved vindussmyg og mellom vegg og himling.

Tilstandsrapport

Merknad: Det er registrert enkelte mindre sår og skader, men disse vurderes som normal bruksslitasje og har ingen betydning for vurdert tilstandsgrad.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til byggeskikken på oppføringstidspunktet er det isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er utført i betong.

Det er gjennomført målinger av planavvik på stuen og i gangen og måleresultatene ligger innenfor toleransekravene i NS 3600.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Merknad:

Det ble gjort tilfeldig funksjonstest av enkelte dører. Mindre justeringer og behov for normalt vedlikehold vurderes ikke som vesentlige avvik.

TG 1 Fast innredning

Av fast innredning er det garderobeskap på soverom og i gangen. I tillegg har noen av vinduene innvendig solskjerming i form av rullegardiner eller plisségardiner. Med fast innredning menes bygningsdeler og utstyr som er fastmontert, og som derfor følger boligen ved salg.

Oppvarming

Boligen varmes opp fra sentralvarme med radiatorer, med unntak av badet som har gulvvarme.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidet som ble utført i forbindelse med tettesjikt/flisarbeidet. Arbeidet med påføring av mikrosement på badet er dokumentert og ble fremvist på befaringen.

Veggene ble opprinnelig oppført med flis og ble i 2021 overflatebehandlet med mikrosement. Himlingen består av malte, slette plater. Gulvet har mikrosement over eksisterende fliser og er utstyrt med varmekabler. Baderomsinnredningen har heldekkende servant med glatte fronter, og på veggene er det speilskap med integrert belysning. Rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. Ventilasjonen er naturlig, via ventil i luftesjakt.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er opprinnelig oppført med flis, og ble i 2021 overflatebehandlet med mikrosement. Himlingen består av malte, slette plater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Siden det ikke er mulig å kontrollere flisene under mikrosementen, vurderes dette til tilstandsgrad 2. Det er imidlertid ikke registrert skader eller underliggende problemer som følge av dette, og overflatene fremstår i god tilstand.

Vinduet er plassert i våtsonen til dusjen, og har listverk og utforing som ikke er fuktbeskyttet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siden flisene under mikrosementen ikke kan kontrolleres, innebærer dette en viss usikkerhet knyttet til tilstanden på underlaget. Selv om det ikke er registrert skader eller andre problemer i dag, kan skjulte feil eller skader oppstå over tid, som for eksempel løse fliser eller fuktskader. Det anbefales å overvåke området for tegn til sprekker, buling eller fukt.

Det er ikke registrert skader på vinduet med uegnede materialer til tross for plasseringen i våtsonen. Bruk av dusjkabinett reduserer fuktbelastningen i området.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med mikrosement over eksisterende fliser, og har installert varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Det er målt et fall på 10 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm. Det er ikke mulig å kontrollere flisene og tettesjiktet under mikrosementen, og vurderingene er derfor basert på synlige forhold.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Tiltak:

Siden fliser og tettesjikt under mikrosementen ikke kan kontrolleres, medfører dette en viss usikkerhet rundt funksjonen. Det anbefales å overvåke gulvet for tegn til vannansamling. Det var ingen tegn til skader eller antydninger på dette, og ingen tiltak er nødvendig.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har støpejernssluk, og det er ikke mulig å verifisere om det foreligger membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det anses som sannsynlig at det er membran på gulvet, ettersom det ikke er observert skader eller andre forhold som tilsier noe annet. Det har imidlertid ikke vært mulig å bekrefte dette, da slukløsningen er av støpejern og uten klemring.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Støpejernssluk har en forventet levetid på om lag 40–50 år, avhengig av bruk og vedlikehold. Etter denne perioden øker risikoen for rust, tæring og lekkasjer betydelig, særlig i overgangene mot membran. Mange eldre bad med støpejernssluk mangler dessuten moderne tettesjikt, noe som øker faren for fuktskader. Ved rehabilitering av bad anbefales det derfor normalt å skifte ut støpejernssluk til nyere løsninger i henhold til dagens våtromsnorm.

Tilstandsrapport



Sluk

3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speilskap og belysning, og rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

3.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har naturlig ventilasjon med ventil i luftesjakt.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dagens krav tilsier at våtrom skal ha mekanisk avtrekk for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Naturlig ventilasjon alene anses ikke som tilstrekkelig etter gjeldende forskrifter.

3.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var ikke mulig å utføre hulltaking i tilstøtende rom, da alle veggene på badet er av betong. Som alternativ er det gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder, spesielt rundt vanninstallasjonene, uten at det ble registrert unormale fuktverdier. Tilstandsgraden er satt basert på fuktmålinger og synlige forhold.



Fuktsøk



Fuktsøk

KJØKKEN

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har laminatgulv, og malte slette plater på veggene og i himlingen. Innredningen som er fra Epoq består av skap med glatte fronter og

Tilstandsrapport

benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn, og et kjøl-/fryseskap. Over platetoppen er det installert komfyrvakt.

Det er gjennomført fuktsøk på fuktutsatte områder ved oppvaskmaskinen og i benkeskapet under vasken, uten utslag på unormale fuktverdier.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav om lekkasjesikring på kjøkken ble innført med TEK10 (2010) og videreført i TEK17 (2017). Kravet gjelder spesielt i rom uten sluk og membran, som kjøkken og vaskerom, for å hindre vannskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

3.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert på badet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Vannledninger i kobber med plastkappe har en forventet teknisk levetid på 50–70 år, ifølge SINTEF/Byggforsk sine levetidstabeller. Når mer enn halvparten av forventet levetid er passert, tildeles tilstandsgrad 2. Dette gjøres selv om det ikke er registrert konkrete skader, da risikoen for svekket funksjon og behov for utskifting øker med alderen.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale ved renoveringen, med hovedstammen er av støpejern. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via toalett og sluk, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig lufting med spalteventiler i vinduer og veggventiler. I tillegg skjer øvrig ventilasjon gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Tv og internett

Tv og internettleverandør er Sucom.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har 230V elektrisk anlegg med automatsikringer og jordfeilbryter. Kursfortegnelsen samsvarer med antall sikringer.

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)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. 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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er vurdert basert på visuell observasjon, da takstingeniøren ikke har elektrofaglig kompetanse. Anlegget fremstår som velfungerende, og det er ikke registrert synlige avvik ved befaringen.

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i fellesgangen

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr i henhold til gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

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

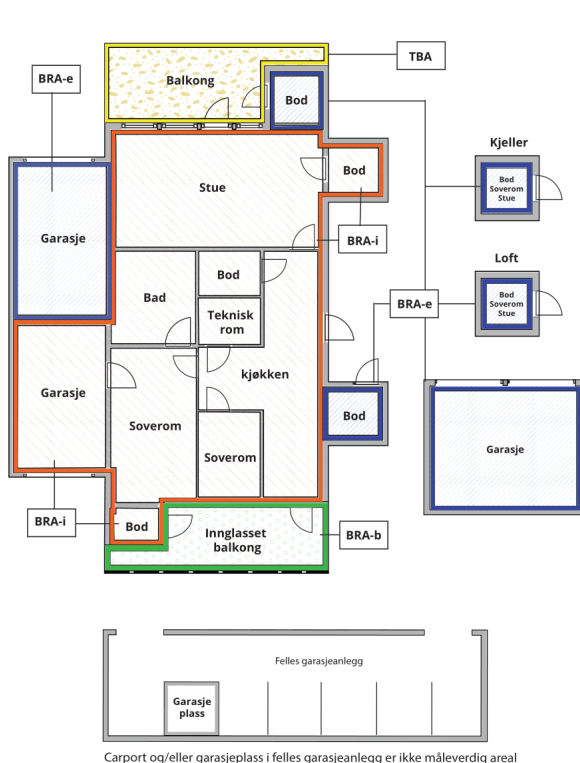
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
3.etasje	68			68	9
Loft		5		5	
SUM	68	12			9
SUM BRA	80				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
3.etasje	Gang, kjøkken, 2 soverom, stue, bad		
Loft		Bod	

Kommentar

I kjelleren er det en bod på 7 m², og på loftet en bod med et måleverdig areal på 5 m², men har et totalt gulvareal på 10 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	68	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Fordeling av P-rom og S-rom er iht. veiledning til gammel arealstandard NS 3040:2012, og areal i fellesdel som bod og garasje regnes derfor ikke med. Det er boligens areal som fordeles mellom P-rom og S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1563 SUNNDAL	51	236		0	12551.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skjøllendgata 5C

Hjemmelshaver

Kvartal Xv Borettslag AI

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
850023182			Aasen Brian Maridal

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger midt i sentrum av Sunndalsøra, med umiddelbar nærhet til butikker, apotek, postkontor, banker, kafeer og øvrige service og tjenestetilbud. Dette gir en sentral og praktisk beliggenhet, ideell for den som ønsker en leilighet med kort avstand til alt sentrum har å tilby.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er flat og eies av Kvartal 15 Borettslag A/I, og er på 12 552 m². Den er opparbeidet med boligbebyggelse, lekeplass, parkeringsplasser og et pent uteområde med plen, beplantning samt ulike busker og trær.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	09.12.2025	Offentlige og tinglyste dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.12.2025	Vedtekter og boliginfo	Gjennomgått		Nei
Eier	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	10.12.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	10.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.12.2025	
2	22.12.2025	Endret TG på avløpsledninger, da det er fremkommet at det er gjennomført rørfornyng rundt år 2020

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.