

# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Mogrenda 7B , 6620 ÅLVUNDEID

 SUNNDAL kommune

 gnr. 93, bnr. 33

 Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m<sup>2</sup> BRA-i: 73 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 12.12.2025

Oppdragsnr.: 21622-1207

Referansenummer: GZ5248

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 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

Kjedet enebolig på ett plan som er en del av Mogrenda Borettslag, oppført i 1995. Boligen fremstår i hovedsak som ved oppføringstidspunktet, med kun mindre oppgraderinger og moderniseringer gjennom årene. På eiendommen står det også en bod i en felles bodrekke. Boligen vurderes generelt å være i god stand, men de fleste bygningsdelene er originalt fra 1995. Med en alder på rundt 30 år nærmer flere komponenter seg normale intervaller for vedlikehold og utskifting.

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. Det er utført flere oppgraderinger de senere år. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

## REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til byggeforskriften av 1987 (BF 87) og datidens byggeskikk. Vurderingene er basert på gjeldende forskrifter og praksis på oppføringstidspunktet. Eventuelle oppgraderinger og endringer som er gjennomført senere, er vurdert i henhold til forskrifter og praksis som var gjeldende på utførelsestidspunktet.

## 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 byggt teknisk forskrift.

## Kjedehus - Byggeår: 1995

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og tekking:  
Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av treffiberplater og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er damspærre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryp loftet skjer via en luke i gangen, og store deler av loftet har

gangbart gulv. Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

### Veggkonstruksjon og fasade:

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med vindsperre, lekter og utvendig liggende bordkledning. Skillevegger mellom boligene er lyd- og brannklassifiserte betongvegger.

### Vinduer:

Boligen har lakkerte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

### Utvendige dører:

Boligen har en ytterdør i teak med glassfelt, og en balkongdør med 2-lags glass.

### Terrasse:

Boligen har en sørvendt terrasse 9 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført i treverk, med rekkverk i samme materialutførelse, og brannskillevegg mot naboboligen i betong.

### Markise:

På sørsiden av boligen er det montert utvendig markise, med elektrisk betjening. Solskjermingen er ikke funksjonstestet av takstingeniøren og tilstandsgrad settes derfor ikke.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

#### Overflater:

Boligen har belegg på gulvene og vegger med malt tapet, hvor stuen i tillegg har brystpanel. Himlingen består av folierte trefiberplater.

#### Gulv på grunn og etasjeskille:

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

#### Radon:

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

#### Pipe og ildsted:

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en en vedovn med kokeplate som er plassert på stuen. Siste tilsyn fra brannvesenet var 03.04.2023, og feiing ble utført 05.11.2024, uten bemerkelser eller avvik.

#### Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte skyvedører, med unntak av en vanlig dør inn til soverommet ved inngangen.

#### Oppvarming:

Boligen varmes opp med vedovn på stuen, og varmekabler i gangen, stue og på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad:

Aktuell byggeforskrift er BF87 (Byggeforskrift fra 1987 med hjemmel

# Beskrivelse av eiendommen

i plan- og bygningsloven av 1985), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Badet har våtromsbelegg på gulvet og folierte trefiberplater i himlingen. Veggene i dusjnisen er flislagt. Gulvet har gulvvarme, og baderomsinnredningen består av servant med profilerte fronter, samt speil og tilhørende høyskap på veggen. Rommet er utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med forheng. Ventilasjonen er mekanisk, via sentralavtrekksanlegg plassert på kryp loftet, og styres gjennom kjøkkenventilatoren. Tilluft tilføres via luftespalter mellom dørblad og terskel.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har gulvbelegg, malt strietapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra Fosslin består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det lagt belegg på veggen for å gjøre rengjøringen enklere. Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk som er plassert på kryp loftet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann- og avløpsledninger:  
Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Hovedstoppekranen er plassert på boden. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besikttet/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke på boden, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

## Ventilasjon:

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet tilknyttet sentralavtrekket som er plassert på kryp loftet. Anlegget betjenes ventilatoren på kjøkkenet. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

## Varmtvannstank:

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står i boden.

## 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.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

## Byggegrunn:

Byggegrunnen er løsmasser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

## Drenering:

Boligen er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren, med tilhørende dreneringsrør.

## Fundament og grunnmur:

Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

## Terrengforhold:

Eiendommen ligger i et forholdsvis flatt terreng.

## Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsledningene er av plast. Ettersom ledningene ikke er tilgjengelige for inspeksjon, er vurderingen basert på boligens alder og vanlig praksis for materialvalg på oppføringstidspunktet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Kjedehus

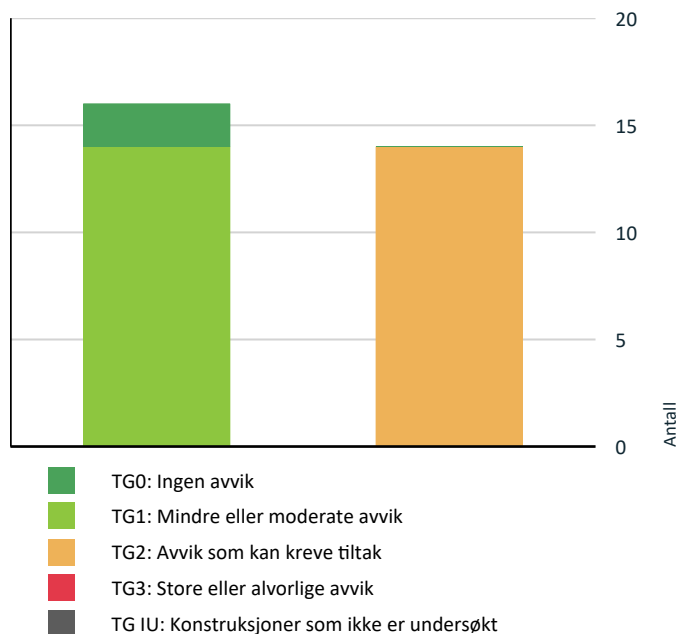
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Bod

- 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.

|   |                                                            |                             |
|---|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Vinduer                                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Dører                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Radon                                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Innvendig > Pipe og ildsted                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt        | <a href="#">Gå til side</a> |

## 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.

### Kjedehus

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

|   |                                 |                             |
|---|---------------------------------|-----------------------------|
| ! | Utvendig > Taktekking           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Veggkonstruksjon     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



### Byggeår

1995

### Kommentar

Byggeår er hentet fra  
Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Kjedet enebolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon, nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                            |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 2024 | Modernisering | Boligen ble utvendig malt i regi av borettslaget i 2024/2025.              |
| 2020 | Modernisering | Nytt toalett ble installert.                                               |
| 2019 | Modernisering | Ny vedovn ble montert.                                                     |
| 2018 | Modernisering | Nytt kjøkken fra Fossline og ny oppvaskmaskin ble montert rundt 2018/2019. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er noe mose på deler av tekingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Undertak har normalt en forventet levetid på 30–50 år, avhengig av materiale og ventilasjon. Taktekking med stål- eller aluplater har vanligvis en levetid på 30–40 år, men kan vare lenger ved jevnlig vedlikehold. Slitasje, rust, avskalling og dårlig drenering kan redusere levetiden betydelig. Når både tekking og undertak viser tegn til aldring eller skade, bør utskifting vurderes for å unngå fuktproblemer. Mer enn halvparten av den gjenværende levetiden er passert, og tilstandsgrad 2 gis på bakgrunn av dette.

Mose må fjernes. Mose holder på fuktighet, som kan trenge inn i takmaterialene og føre til frostsprengning, råteskader og redusert levetid på både taktekingen og undertaket.

# Tilstandsrapport



Mosegrodd enkelte steder

## TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner er av lakkert metall. Nedløpende er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har isolert bindingsverkskonstruksjon med vindsperre, lekter og utvendig liggende bordkledning. Skillevegger mellom boligene er lyd- og brannklassifiserte betongvegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er ukjent årsak til manglende musesperre da dette var vanlig praksis og byggeskikk på oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det er vanskelig å vurdere omfanget av eventuell museaktivitet. Det er registrert muselort på loftet, og konsekvensen av manglende musesperre er at aktiviteten kan være pågående. Mus kan gjøre skader på isolasjon, ledninger og treverk, og etterlate ekskrementer som kan medføre lukt og hygieniske problemer. Over tid kan dette føre til behov for reparasjoner og sanering.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen består av W-takstoler med undertak av trefiberplater og er utført som en saltakkonstruksjon. Taket er isolert med mineralull og det er damsperre mot oppvarmet rom. Tilgang til kryp loftet skjer via en luke i gangen, og store deler av loftet har gangbart gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er observert fuktskjolder på undertaket flere steder, men fuktmålinger viste ingen unormale verdier. På bakgrunn av taktekkings alder, vurderes gjenværende levetid som usikker, og det anbefales å følge med på tilstanden over tid. Det ble i tillegg registrert spor etter mus i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er usikkert om det fortsatt er pågående museaktivitet, da det kun var mulig å løfte isolasjonen på et begrenset område – resten av gulvet var dekket med gulvbord. Dette bør også vurderes i sammenheng med at bordkledningen mangler musesperre. Museaktivitet ble kun registrert på loftet, men det er mulig at det også finnes aktivitet i yttervegger eller andre bygningsdeler. Slike forhold vil imidlertid være vanskelig å avdekke uten inngrep i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport



Fuktskjolder enkelte steder, men fuktsøk viser ingen tegn til unormale verdier



Fuktskjolder ved gjennomføringer i taket



Muselort enkelte steder

## TG 2 Vinduer

Boligen har lakkerte trevinduer med 2-lags isolerglass og spalteventiler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduet på soverommet lengst mot nord har mindre fuktskader. Dette antas i hovedsak å skyldes at vinduet har stått åpent over tid, men vinduets alder og noe redusert funksjon kan også være medvirkende faktorer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer fra 1995 og eldre har passert sin forventede tekniske levetid. Ifølge SINTEF Byggforsk og andre anerkjente tekniske levetidstabeller er den normale tekniske levetiden for trevinduer med isolerglass mellom 20 og 30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering for vær og vind. Selv om vinduene fortsatt kan være funksjonelle, vil energieffektivitet, tetthet og overflatebehandling ofte være redusert. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av vinduernes alder, samt for å synliggjøre risikoen for plutselige skader som kan oppstå ved videre aldring.



Fuktmerker på vinduet

## TG 2 Dører

Boligen har en ytterdør i teak med glassfelt, og en balkongdør med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

# Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdøren viser tydelige tegn til elde og slitasje. Det er registrert sprekker i treverket som følge av værpåkjenning, og døren tar i karmen ved åpning og lukking. Dette kan indikere slitasje eller justeringsbehov i hengslene.

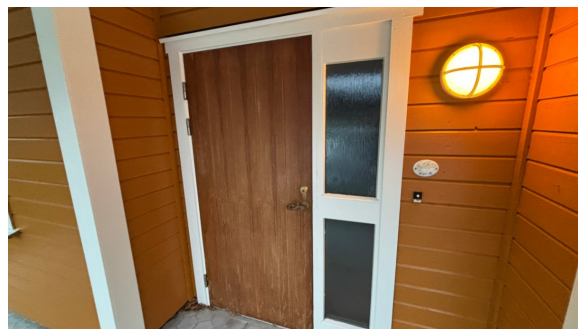
## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Dører må justeres.

Selv om dørene fremstår som vedlikeholdte, tilsier alder at funksjonssvikt eller skader kan oppstå, og utskifting bør derfor vurderes på sikt. Dette gjelder spesielt balkongdøren, som er spesielt utsatt for værforhold.



Balkongdøren er værslitt på nedre del



Ytterdøren

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt terrasse 9 m<sup>2</sup>. Terrassen er oppført i treverk, med rekkverk i samme materialutførelse, og brannskillevegg mot naboboligen i betong.

## Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassebordene er noe værslitt, uten tegn til råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.

Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling/beis for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden. Ved omfattende slitasje kan utskifting av enkelte deler av verandaen være aktuelt.



Terrassedekke er værslitt

## Markise

På sørsiden av boligen er det montert utvendig markise, med elektrisk betjening. Solskjermingen er ikke funksjonstestet av takstingeniøren og tilstandsgrad settes derfor ikke.

# Tilstandsrapport



Markise ved terrassen

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Boligen har belegg på gulvene og vegger med malt tapet, hvor stuen i tillegg har brystpanel. Himlingen består av folierte trefiberplater.

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 treverk.

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

### TG 2 Radon

Boligen er ikke oppført med radonsperre, noe som verken var et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Manglende radonsperre skyldes byggeteknisk praksis på oppføringstidspunktet og regnes som normalt for boliger av denne alderen. Leiligheten ligger ikke i et område som er registrert som radonutsatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, men det er ikke krav til dette.

### TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en en vedovn med kokeplate som er plassert på stuen. Siste tilsyn fra brannvesenet var 03.04.2023, og feiing ble utført 05.11.2024, uten bemerkelser eller avvik.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Dersom sotluken er plassert lavt og over brennbart gulv, skal det monteres en plate av ubrennbart materiale under og foran åpningen for å hindre antennelse fra glør og sot. Vanlige materialer er stålplate, flis eller skifer. Dersom sotluken er plassert høyt på vegg og ikke over brennbart materiale, er slik plate ikke nødvendig.

# Tilstandsrapport



Vedovn



Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken

## Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte skyvedører, med unntak av en vanlig dør inn til soverommet ved inngangen.

Merknad:

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

## Oppvarming

Boligen varmes opp med vedovn på stuen, og varmekabler i gangen, stue og på badet. Øvrig oppvarming er med panelovner.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er BF87 (Byggeforskrift fra 1987 med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985), og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet som er utført.

Badet har våtromsbelegg på gulvet og folierte trefiberplater i himlingen. Veggene i dusjnisen er flislagt. Gulvet har gulvvarme, og baderomsinnredningen består av servant med profilerte fronter, samt speil og tilhørende høyskap på veggen. Rommet er utstyrt med toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med forheng. Ventilasjonen er mekanisk, via sentralavtrekksanlegg plassert på krypløftet, og styres gjennom kjøkkenventilatoren. Tilluft tilføres via luftespalter mellom dørblad og terskel.

### ETASJE > BAD

## Overflater vegger og himling

Badet har våtromsbelegg og folierte trefiberplater i himlingen. I dusjnisen er det flislagt på veggene.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte utettheter og åpninger i skjøtene på veggbelegget, samt en skade på veggen hvor vaskemaskinen har stått. Dette vurderes å skyldes hovedsakelig naturlig aldring og materialtretthet over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utettheter og åpninger i skjøtene kan over tid føre til at fukt og smuss samler seg, noe som kan gi slitasje på underliggende materialer og redusert estetisk kvalitet. Det anbefales å tette skjøtene eller vurdere utskifting av belegget der det er mest slitt, for å sikre overflatens funksjon og forebygge videre forringelse.

# Tilstandsrapport



Åpninger i tapetskjøter



Skader på veggen hvor vaskemaskinen har stått

## ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

Badet har gulvbelegg og det er gulvvarme. Det er målt omtrent 20 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er målt et fall på 20 mm fra toppen av gulvet ved døren til toppen av slukristen, noe som avviker fra anbefalt minimumsfall på 25 mm. Fallet er primært konsentrert rundt sluket, mens gulvet for øvrig fremstår tilnærmet flatt. Det er også registrert enkelte merker på gulvet, samt en skade i belegget ved døren.

#### 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.
- Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.



Merker på gulvet hvor vaskemaskinen har vært plassert



Skader på gulvet like ved døren

## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er utført i plast, og tettesjiktet består av vinylbelegget, som er korrekt klemmt under klemringen i sluket.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Gulvbelegg på bad som tettesjikt har normalt en teknisk levetid på 10–30 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. Over tid kan det oppstå slitasje, svekkelser i sveiseskjøter eller skader rundt sluk og gjennomføringer. Tilstandsgrad settes derfor til 2 da den forventete levetiden er passert, og det er registrert en liten skade på belegget ved døren.

# Tilstandsrapport



Plastsluk

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med servant og profilerte fronter. På veggen er det speil og tilhørende høyskap. Rommet har toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med forheng.

#### Merknad:

Innredningen bærer noe preg av alder og normal slitasje, men det er ikke registrert skader eller avvik utover det som anses som forventet for alderen. Tilstanden vurderes som tilfredsstillende, og det gis tilstandsgrad 1 (TG1).



Noe slitasje på innredningen

## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk via sentralavtrekksanlegg plassert på kryp loftet, og betjenes fra kjøkkenventilatoren. Tilluft tilføres gjennom luftespalter mellom dørblad og terskel.

## ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen på soverommet. Måleresultatet viser 0% og indikerer at det er tørt i konstruksjonen. Våtrommet er i tillegg kontrollert med egnet fuktmåler, og det ble ikke avdekket unormale forhold i våtsoner på gulv eller vegger.

# Tilstandsrapport



Hulltaking er gjennomført på soverommet

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har gulvbelegg, malt strietapet på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra Fosslina består av skap med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Det er hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det lagt belegg på veggene for å gjøre rengjøringen enklere.

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

Årstall: 2018

Kilde: Eier

#### 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.

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

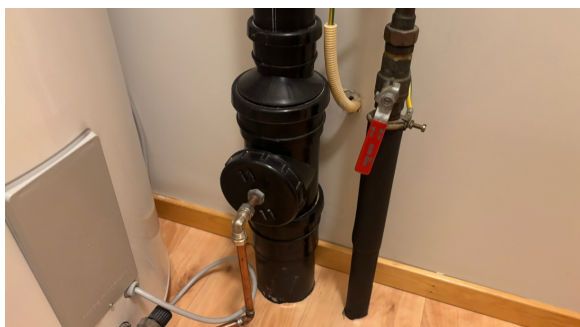
#### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk via sentralavtrekk som er plassert på kryploftet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

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



Hovedstoppekran

# Tilstandsrapport

## TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besiktiget/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke på boden, og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet tilknyttet sentralavtrekket som er plassert på kryploftet. Anlegget betjenes ventilatoren på kjøkkenet. Øvrig ventilasjon skjer naturlig, med tilluft gjennom spalteventiler i vinduene og veggventiler.

Merknad: Teknisk levetid for et sentralavtrekksanlegg i bolig er normalt 15–25 år, avhengig av kvalitet, bruk og vedlikehold. Anlegget fungerte ved befaringsdato, men på grunn av alder er gjenværende levetid usikker. Interessenter gjøres oppmerksom på at eldre anlegg kan være utsatt for plutselige driftsstans eller feil.

## TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannstank på ca. 200 liter som står i boden.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende avrenning fra varmtvannsberederen, eksempelvis via sluk eller lekkasjesikring med følsom sensor og automatisk avstengning, i henhold til gjeldende forskrifter.

En varmtvannstank som er over 20 år har økt risiko for lekkasjer, komponentfeil og energitap. Levetiden er normalt 15–20 år, og utskifting bør vurderes for å unngå skader og driftsproblemer. Varmtvannsberedere med effekt over 1500 W skal i henhold til NEK 400 være fast tilkoblet. Kravet ble innført i 2010 for å redusere fare for varmgang og brann i stikkontakter. Denne installasjonen er eldre og omfattes ikke av et tilbakevirkende krav, men fast tilkobling anbefales likevel som et forebyggende sikkerhetstiltak og bør utføres av autorisert elektroinstallatør.

## Tv og internett

Tv og internettleverandør er Sucom.

## TG 1 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 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.  
**1995**

# Tilstandsrapport

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**

**Samsvarserklæringer er lastet opp i boligmappe.no**

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.



Sikringsskapet er plassert i gangen

## 🔊 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

# Tilstandsrapport

*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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen er løsmasser. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon og kontrollmåling av gulv mot grunn.

### TG 1 Fuktsikring og drenering

Boligen er omgitt av drenerende masser rundt grunnmuren, med tilhørende dreneringsrør.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundament og grunnmur av armert betong.

### TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i et forholdsvis flatt terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På østsiden av boligen er terrenget tilnærmet flatt, med delvis fall mot ytterveggene. Dette medfører at store nedbørsmengder kan samle seg ved grunnmuren, noe som kan øke risikoen for fuktinntrenging og belastning på fundamentet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å unngå avrenning av overflatevann mot bygningen bør terrenget ha et fall på minimum 1:50 ut fra ytterveggene, i tråd med anbefalte byggtekniske retningslinjer. Det anbefales å utføre terrengjusteringer for å oppnå tilfredsstillende fall.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsledningene er av plast. Ettersom ledningene ikke er tilgjengelige for inspeksjon, er vurderingen basert på boligens alder og vanlig praksis for materialvalg på oppføringstidspunktet.

# 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

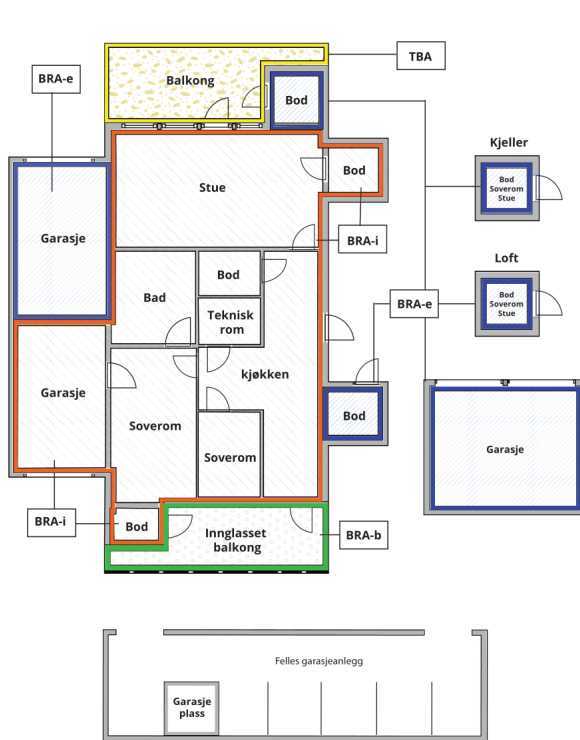
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass 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 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 byggtetnisk 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

## Kjedehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         | 73                            |                             |                            | 73  | 9                               |
| <b>SUM</b>     | <b>73</b>                     |                             |                            |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>73</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i)              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | 2 soverom, gang, stue/kjøkken, bad, bod |                             |                            |

## 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:*

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.etasje       |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>4</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>4</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.etasje |                            | Bod                         |                            |

## 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 byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### 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) |
|----------|------------|------------|
| Kjedehus | 70         | 3          |
| Bod      | 0          | 0          |

### Kommentar

Kjedehus

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.

Bod

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede              | Rolle         |
|------------|------------------------|---------------|
| 10.12.2025 | Stian Nesje Hammarbäch | Takstingeniør |
|            | Stein Mo               | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 1563 SUNNDAL | 93   | 33   |      | 0    | 2935.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Mogrenda 7B

### Hjemmelshaver

Mogrenda Borettslag

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                                                                       |
|-----------|-----------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 971158859 |           |                  | Mo Leif Arne, Nummedal Leif,<br>Mo Mari, Nummedal Mona,<br>Nummedal Rune, Harildstad Siri<br>Mo |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

6

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ålvundeid ca. 11 km fra Sunndalsøra sentrum. Barnehagen er ny og ligger 150 m fra eiendommen, mens barneskolen ligger ca. 12 km unna (i Ålvundfjord). Det er gode solforhold og utsikt mot omkringliggende fjell.

### 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.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod i bodrekke

**Byggeår**

1995

**Kommentar**

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Boden er en del av en bodrekke, oppført på støpt plate med uisolert bindingsverkskonstruksjon og utvendig bordkledning i samme stil og materialvalg som boligen. Taket er en pulttakkonstruksjon med tresperrer, tekket med decraplater. Innvendig har boden ubehandlet betonggulv, og vegger og himling er kledd med panel og gips. Nåværende eier har innredet boden med plassbygde hyller.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                           | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 03.12.2025 | Offentlige og tinglyste dokumenter. | Gjennomgått |       | Nei     |
| Plantegning          | 08.12.2025 |                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 08.12.2025 |                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 12.12.2025 |                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 12.12.2025 |                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                 | 10.12.2025 |                                     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport        | 12.12.2025 |                                     | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 12.12.2025 |           |

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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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 funksjonsprøving 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.