

Tilstandsrapport



Enebolig



Almlivegen 23, 6453 KLEIVE



MOLDE kommune



gnr. 66, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 189 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 29.09.2025

Oppdragsnr.: 21622-1168

Referansenummer: AW1194

Autorisert foretak: Romsdal Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Nesje Hammarbäch



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

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

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

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.



TG 0

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.



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TG 3

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.



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TAKSOBJEKTET

Enebolig over to plan oppført i 1978. Boligen har en vestvendt veranda, samt en sørvendt balkong. I tillegg til boligen er det en frittstående dobbeltgarasje med hems. Tomten er på 846 m².

STANDARD

Boligen har en standard som er normal i forhold til byggeskikk og tekniske krav på oppføringstidspunktet, samt for de periodene det er gjennomført oppgraderinger og renoveringer. Flere oppgraderinger er utført de senere år, men det må påregnes ytterligere tiltak, særlig knyttet til vaskerommet og badet i kjelleren. For nærmere detaljer vises det til rapportens enkeltpunkter.

REFERANSENIVÅ

Boligen er oppført i henhold til byggeforskriften av 1977 (BF 77) 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 Byggforskeriens 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.

PARKERING

På eiendommen er det i tillegg til garasjen oppstillingsplass til to biler foran garasjen.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjon og takteking:

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler og undertak av sutakplater, supplert med et nytt overliggende undertak i 2016, og er utformet som en saltakkonstruksjon. Isolasjonen består av mineralull, med dampspærre mot oppvarmede rom. Tilgang til kryp loftet skjer via luke fra soverommet i hovedetasjen. Takteking består av stål/aluminiumsplater, som er pressformede stålplater med beskyttende overflatebehandling og påført steingranulat. Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Veggkonstruksjon og fasade:

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre,

med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Vinduer:

Boligen har i hovedsak nyere vinduer fra 2021. Disse består av 2-lags isolerglass, mens stuevindue er med 3-lags glass for bedre isolasjon. Det er registrert enkelte eldre vinduer, blant annet i trappegangen (fra 1976) og på boden lengst øst.

Utvendige dører:

Boligen har en hovedytterdør i teak med tilhørende sidefelt. I tillegg er det registrert flere eldre dører, blant annet på østsiden i kjelleren, fra vaskerommet i 1. etasje samt en eldre balkongdør på sørsiden i 1. etasje. På vestsiden i 2. etasje er det montert en nyere balkongdør fra 2021.

Veranda og balkong:

Boligen har en romslig vestvendt veranda på cirka 30 m². Verandaen er bygget med terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler. Det er også en sørvendt balkong ut fra soverommet på 8 m².

Utvendige trapper:

Boligen har to trapper; en utvendig trapp i galvanisert stål som leder ned til terrenget på nordsiden, samt en innvendig betongtrapp som gir forbindelse mellom garasjen og boligen. Trappene fremstår som funksjonelle og gir praktisk adkomst til de respektive områdene.

Markise:

På vestsiden av boligen er det montert utvendig markise, med elektrisk betjening.

INNVEINDIG

[Gå til side](#)

Overflater i kjelleren:

Gulv med teppe på soverom lengst øst og i gangen i østfløy. Betonggulv i boden, samt gulvbelegg i vindfang, trapp og tre soverom. Veggene er hovedsakelig med tapet og panel, delvis malte flater. Bodene har åpne murkonstruksjoner som delvis er pusset og malt. Himlingen består av panel og folierte trefiberplater.

Overflater i 1. etasje:

Parkett på stue, gulvbelegg i spisestue, kjøkken og soverom, samt laminat i gangen. Vegger med tapet og malt panel. Himlingen har folierte trefiberplater og malt panel.

Gulv på grunn og etasjeskille:

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det usikkert om det er isolasjon og dampspærre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

Radon:

Boligen er ikke utført med radonspærre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Pipe og ildsted:

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peisinnatts på stuen.

Rom under terreng:

I kjelleren er åpne murkonstruksjoner på ytterveggene på bodene, mens veggene i gangen og på badet mot terrenget er utlekket, isolert og innvendig kledd.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig trapp:

Boligen har en malt tretrapp med belegg på inntrinnene. Rekkverk og håndløper er også malt i samme utførelse.

Innvendige dører:

Boligen har profilerte dørblad av nyere årgang, men karmene er av eldre type.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i 1.etasje:

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift i 2019). Det er fremlagt dokumentasjon i form av regninger fra utførende. Badet har flislagte vegger og fabrikk malt panel i himlingen. Gulvet er flislagt med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, speil med integrert belysning samt tilhørende høyskap. Videre finnes vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjonen er løst med elektrisk styrt vifte, og tilluft tilføres via luftespalte mellom dørblad og terskel.

Vaskerom:

Vaskerommet har gulvbelegg, belegg på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Oppvarming er løst med stråleovn, og ventilasjonen er naturlig via ventil i yttervegg. Rommet er innredet med vask, opplegg for vaskemaskin og en utgang til nordsiden.

Bad i kjelleren:

Badet har gulvbelegg med varmekabler, vegger med malt våtromsbelegg og himling med panel. Rommet er innredet med dusjhjørne, toalett, enkel servant med speil og tilhørende overskap. Ventilasjonen skjer via elektrisk styrt vifte, men det er ikke registrert tilluft.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har gulvbelegg malte slette plater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, og kjøl-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert belegg med flismønster, og over platetoppen er det installert komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vann- og avløpsledninger:

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Det er vannledninger i plast, av typen rør-i-rør tilknyttet badet i 1.etasje. Hovedstoppekranen og fordelerstokken til rør-i-rør systemet er plassert på boden. Synlige avløpsrør er i plastmateriale. Det er kun synlige avløpsrør som er besikket/kontrollert. Staking av avløpsrør kan gjøres via stakeluke i kjelleren og lufting av kloakk er ført ut og over tak.

Ventilasjon:

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

Varmepumpe:

Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.

Varmtvannstank:

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

Elektrisk anlegg:

Boligen har et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt noen elektrofaglig kontroll av anlegget. nytt anlegg til badet.

Branntekniske forhold:

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn:

Byggegrunnen er fjell. 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 og fuktsikring:

Dreneringen er fra byggeåret, og det er stedvis tegn til utvendig fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Grunnmur og fundament:

Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.

Terrengforhold:

Eiendommen ligger i skrånet terreng med helning mot sør, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type og alder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

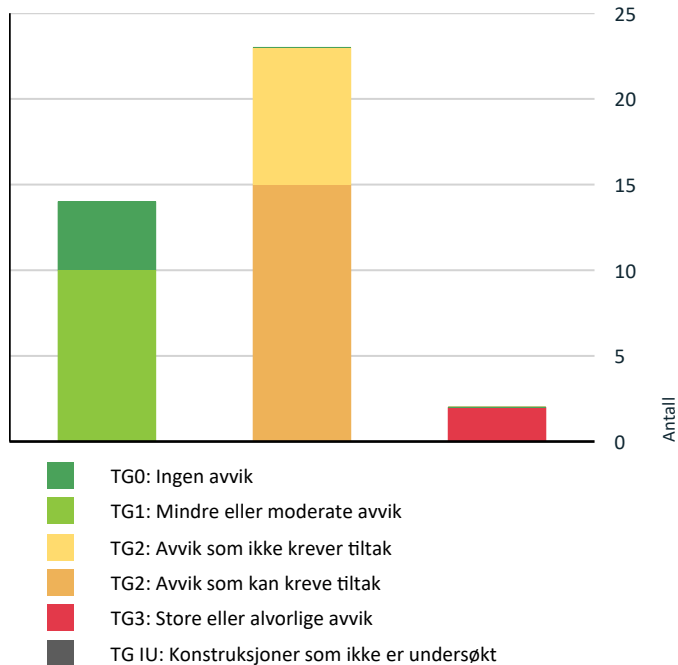
Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

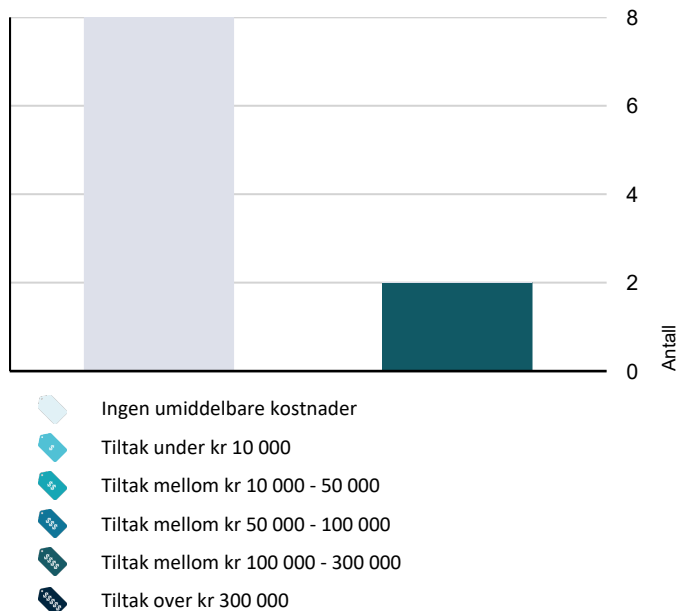
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 1.etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeår er hentet fra
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Huset ble malt utvendig.
2021	Modernisering	Nye vinduer ble montert i store deler av boligen, samt balkongdøren på vestsiden i 1.etasje.
2019	Modernisering	Badet i 1.etasje ble totalrenovert.
2016	Modernisering	Nytt undertak og Decra takteking.
2008	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning fra IKEA ble montert.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Årstall: 2016

Kilde: Eier



Oversiktsbilde av tekkingen

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er utført i lakkert metall. Nedløpene er ført ned i grunnen, men det videre rørsystemet er ukjent.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaringen ble det observert betydelig oppsamling av mose og andre uønskede partikler i takrennene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrennen må rengjøres, og gode rutiner på jevnlig vedlikehold må opprettes.



Uønskede partikler i takrennene

TG 2 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmur er oppført i isolert bindingsverk av tre, med vindsperre og lekter, og er utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

I forbindelse med oppussing av badet er det installert en elektrisk styrt vifte. Det er laget et hull i bordkledningen på nordsiden.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det anbefales å montere en utvendig ventil for å beskytte omkringliggende konstruksjoner mot fukt og skader.



Åpning for baderomsvifte

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført med W-takstoler og undertak av sutakplater, supplert med et nytt overliggende undertak i 2016, og er utformet som en saltakkonstruksjon. Isolasjonen består av mineralull, med dampsperre mot oppvarmede rom. Tilgang til kryp loftet skjer via luke fra soverommet i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Tilstandsrapport

Ved befaring ble det registrert flere punkteringer i fuktsperren, blant annet på badet. Sutaksplatene har tydelige fuktskjolder og tegn til tidligere soppvekst, og det er observert tegn til utettheter ved gjennomføringer. Det ble også registrert mye muselort på loftet, noe som indikerer aktivitet av skadedyr. Forholdene vurderes som risikofaktorer for fukt- og råteskader, og det anbefales å utbedre tettesjikt ved gjennomføringen samt gjennomføre tiltak for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det er usikkert om det fortsatt er pågående museaktivitet. For å kunne kartlegge skadeomfanget må det derfor gjennomføres ytterligere undersøkelser. 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.



Gjennomføringen fremstår noe utett



Opprinnelig undertak er preget av større slitasje



Stedvis mye muselort på loftet



Fuktsperre er punktert flere steder

Vinduer

Boligen har i hovedsak nyere vinduer fra 2021. Disse består av 2-lags isolerglass, mens stuevinduene er med 3-lags glass for bedre isolasjon. Det er registrert enkelte eldre vinduer, blant annet i trappegangen (fra 1976) og på boden lengst øst.

Merknad: I garasjen ligger et vindu fra 2021 som er tiltenkt å bruke i trappeoppgangen. Vinduet følger med boligen ved salg.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Vinduet i trappeoppgangen og på boden er generelt godt vedlikeholdt, men begynner å bære preg av alder. Vinduer fra 2021 gis tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak

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

Trevinduer med isolerglass fra 1976 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 vinduenes alder, samt for å synliggjøre risikoen for plutselige skader som kan oppstå ved videre aldring.

Tilstandsrapport



Eldre vindu på boden fremstår som velholdt, men begynner å vise tegn til naturlig aldring

Dører

Boligen har en hovedytterdør i teak med tilhørende sidefelt. I tillegg er det registrert flere eldre dører, blant annet på østsiden i kjelleren, fra vaskerommet i 1. etasje samt en eldre balkongdør på sørsiden i 1. etasje. På vestsiden i 2. etasje er det montert en nyere balkongdør fra 2021.

Vurdering av avvik:

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

De eldre dørene viser tegn til naturlig aldring og slitasje, herunder registrert værslitasje, og må påregnes utskifting eller vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

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

Selv om dørene fremstår som vedlikeholdte, tilsier alder at funksjonssvikt eller skader kan oppstå, og utskifting bør derfor vurderes på sikt. Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en romslig vestvendt veranda på cirka 30 m². Verandaen er bygget med terrassebord og har rekkverk med vertikale spiler. Det er også en sørvendt balkong ut fra soverommet på 8 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

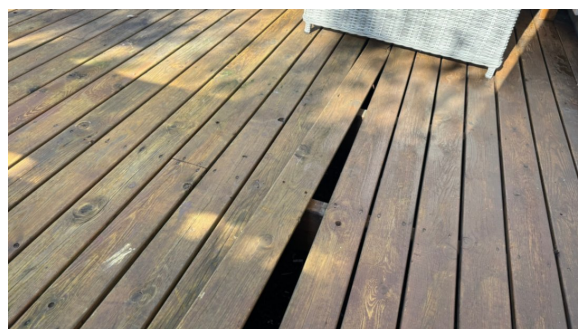
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.

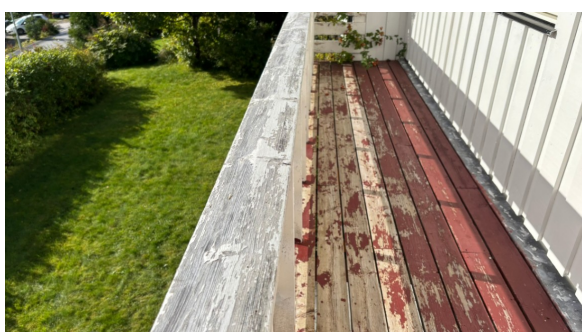
Tilstandsrapport



Topprekke er værslitt på vestvendt veranda



Det er ett løst terrassebord på vestvendt veranda



Sørvendt balkong er værslitt



Rekkverkshøyde på 91 cm

Utvendige trapper

Boligen har to trapper; en utvendig trapp i galvanisert stål som leder ned til terrenget på nordsiden, samt en innvendig betongtrapp som gir forbindelse mellom garasjen og boligen. Trappene fremstår som funksjonelle og gir praktisk adkomst til de respektive områdene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Det er avvik:

Rekkverket til betongtrappen er noe værslitt, og det er mindre skader på selve trappen som følge av naturlig aldring og slitasje over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Påviste skader må utbedres.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Trappene fremstår funksjonelle, lokale utbedringer på betongtrappen må påregnes. Ved rørende rekkverket anbefales det rengjøring, skraping og overflatebehandling i form av grunning og ny maling for å sikre beskyttelse mot fukt og forlenge levetiden.



Betongtrapp på sørsiden



Galvanisert ståltrapp ut fra vaskerommet

Markise

På vestsiden av boligen er det montert utvendig markise, med elektrisk betjening.

Tilstandsrapport

Årstill: 2022

Kilde: Eier



Solskjerming

INNENDIG

Overflater

Kjeller:

Gulv med teppe på soverom lengst øst og i gangen i østfløy. Betonggulv i boder, samt gulvbelegg i vindfang, trapp og tre soverom. Veggene er hovedsakelig med tapet og panel, delvis malte flater. Bodene har åpne murkonstruksjoner som delvis er pusset og malt. Himlingen består av panel og folierte trefiberplater.

1. etasje:

Parkett på stue, gulvbelegg i spisestue, kjøkken og soverom, samt laminat i gangen. Vegger med tapet og malt panel. Himlingen har folierte trefiberplater og malt panel.

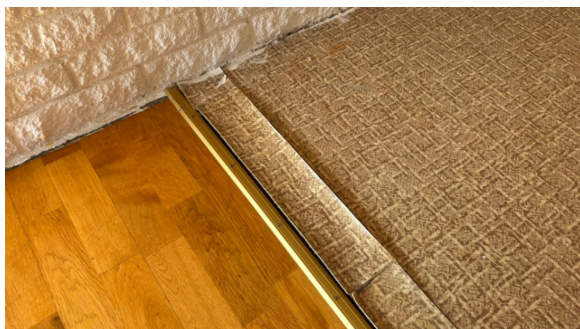
Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene i boligen har stedvis en del slitasje som går utover normal bruksslitasje. Dette gjelder særlig på enkelte gulv- og veggflater, hvor det er synlige merker, riper og generell aldring. For å oppnå et jevnere helhetsinntrykk bør det påregnes oppussing eller utskifting av overflater på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Slitasje på gulvet i stuen hvor det tidligere var en vegg



Endeskjøt på laminatgulvet har sklidd fra hverandre.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv på grunn og i henhold til datidens standard, er det usikkert om det er isolasjon og dampsperre i grunnen. Etasjeskille videre i boligen er i treverk.

Tilfeldige målinger av gulvets planhet i boligen er gjennomført, og resultatene ligger utenfor toleransekravene i NS 3600.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt høydeforskjeller på mellom 15 og 25 mm i stuen i 1. etasje samt i gangen i kjelleren, noe som er avvik fra toleransekravene i NS3600.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Boligen er ikke utført med radonsperre, og dette var heller ikke et krav eller vanlig praksis på oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en elementpipe i lettklinker, og en peisinsats på stuen.

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.



Sotluken er plassert på badet i kjelleren



Peisinsats på stuen

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er åpne murkonstruksjoner på ytterveggene på bodene, mens veggene i gangen og på badet mot terrenget er utlektet, isolert og innvendig kledd. Det er foretatt hulltaking og fuktmåling i nedre del av veggen under trappen. Måleresultatet viste 9 vektprosent i treverket, noe som anses som tørt.

Definisjon av målte verdier ifølge SINTEF byggforsk:

Vektprosent på 0–15 % Tørt, normale forhold. Ingen risiko for sopp eller råte.

Vektprosent på 15–17 % Akseptabelt nivå. Normalt i oppvarmede bygninger.

Vektprosent på 17–20 % Fuktig. Økt risiko for muggdannelse, spesielt ved dårlig ventilasjon.

Vektprosent på 20–25 % Kritisk høyt. Gunstige forhold for vekst av sopp og mugg. Tiltak bør vurderes.

Vektprosent over > 25 % Meget høyt fukttinnhold. Stor fare for råtesopp og nedbrytning av treverket. Umiddelbare tiltak nødvendig.

Merk:

Måling av fukt gjelder kun for det aktuelle området hvor målingen ble foretatt, og forholdene kan variere i andre deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

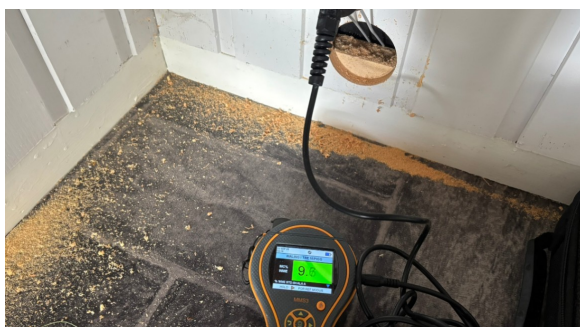
Tilstandsrapport

Det er stedvis registrert saltutslag som følge av fuktgjennomtrenging, noe som kan indikere svakheter i dreneringen. Ettersom boligen ble oppført i 1978, er det usikkert om det er etablert fuktsperre i grunnen. Dette kan føre til såkalt kapillært oppsug – en prosess der fukt fra grunnen trekkes opp i bygningsmaterialer gjennom små porer. I eldre konstruksjoner uten fuktsperre er dette en kjent utfordring, da mur og betong lett suger til seg fukt direkte fra underlaget. Over tid kan dette medføre fuktskader, saltutslag og redusert innelima. Det ble gjennomført fuktsøk på flere steder hvor det ble utslag på forhøyede fuktverdier ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

Det ble ikke registrert skader som følge av forhøyede fuktverdier. Kjelleren kan benyttes til dagens formål uten problemer, men dersom bruken endres, anbefales det å gjennomføre tiltak for å hindre fuktgjennomtrengning.



Fuktsøk



Saltutslag på veggen i boden lengst øst



Forhøyde fuktverdier i gulvet flere steder

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med belegg på inntrinnene. Rekkverk og håndløper er også malt i samme utførelse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

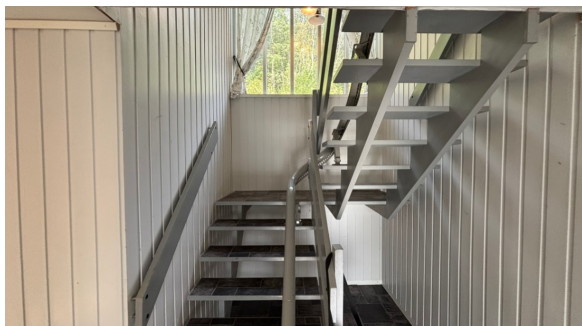
Rekkverket i trappen har en høyde på 81 cm, noe som er lavere enn dagens forskriftskrav på minimum 90 cm. I tillegg er åpningene i rekkverket og mellom trinnene målt til 15 cm, som også avviker fra gjeldende krav om maks 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

TG 2 Innvendige dører

Boligen har profilerte dørblad av nyere årgang, men karmene er av eldre type.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte av dørene har redusert funksjon ved at de kommer i konflikt med karmen under åpning og lukking og har noen merker og sår.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Dørene fungerer som de skal, og de registrerte avvikene er utelukkende av kosmetisk karakter. Det er derfor ikke behov for umiddelbare tiltak, men det anbefales noe lokale utbedringer som overflatearbeid og justering av dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Enkelte karmen bærer preg av slitasje

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er TEK17 (gjeldende teknisk forskrift i 2019). Det er fremlagt dokumentasjon i form av regninger fra utførende.

Badet har flislagte vegger og fabrikk malt panel i himlingen. Gulvet er flislagt med gulvvarme. Rommet er innredet med baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter, speil med integrert belysning samt tilhørende høyskap. Videre finnes vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassvegger. Ventilasjonen er løst med elektrisk styrt vifte, og tilluft tilføres via luftespalte mellom dørblad og terskel.

Årstall: 2019

Kilde: Faktura e.l

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte vegger og fabrikk malt panel i himlingen.

Merknad: Mykfugen i dusjnisen er noe ujevn.

Tilstandsrapport



Noe ujevn fuge i dusjnisen

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet er flislågt og har gulvvarme. I dusjsonen og det er etablert fall i nedslagsfeltet som er noe under dagens krav. For øvrige deler av gulvet er det målt et fall på 1:100, i tråd med forskriftskrav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Det er registrert noe sprang mellom flisene, og mykfugen i dusjnisen har løsnet enkelte steder. Videre er det bomlyd på noen av flisene, noe som kan indikere redusert vedheft.

Konsekvens/tiltak

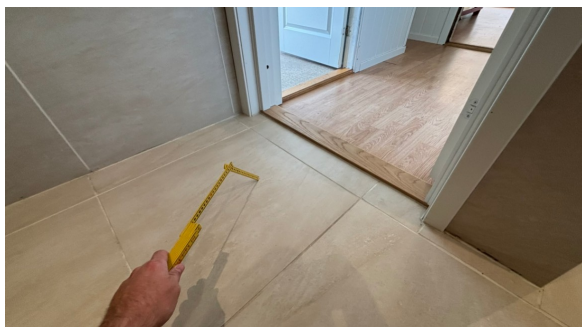
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Sprang på fliser



Mykfugen har sluppet litt



Det er bomlyd på flisene i dette området

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med smøremembran, og synlig slukmansjett og membran er korrekt klemmt under klemring i sluket.



Sluk

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med heldekkende servant og glatte fronter. På veggen er det speil med integrert belysning og tilhørende høyskap. Rommet har vegghengt toalett, badekar og dusjhjørne med glassvegger.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Badet er utstyrt med elektrisk styrt vifte og tilluft via en luftespalte mellom dørraket og terskelen.

1.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.



Fuktsøk

1.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet har gulvbelegg, belegg på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Oppvarming er løst med stråleovn, og ventilasjonen er naturlig via ventil i yttervegg. Rommet er innredet med vask, opplegg for vaskemaskin og en utgang til nordsiden.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det må påregnes en generell oppgradering av tettesjikt og membran i våtrommet for å sikre at det tåler normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone. Våtrommets alder og avvik fra gjeldende standarder gjør at det ikke oppfyller dagens krav fullt ut. På bakgrunn av dette er rommet vurdert med tilstandsgrad 3 (TG3). En slik oppgradering vil være nødvendig for å sikre langvarig funksjonalitet og forebygge fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

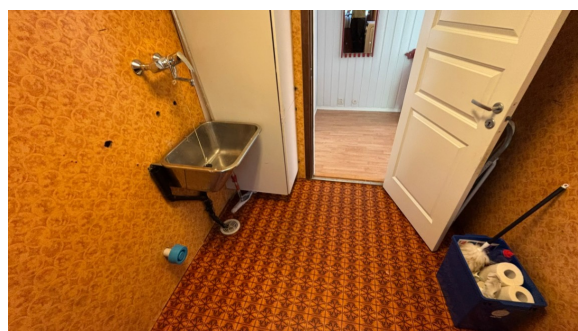
Vaskerommet kan benyttes som det fremstår i dag, til dagens bruk. Det oppfyller imidlertid ikke dagens tekniske krav til våtrom, og oppgradering må påregnes dersom rommet skal tilpasses gjeldende forskriftsnivå. Tilstandsgraden reflekterer at et våtrom fra 1978 er modent for oppgradering, spesielt for å forebygge uforutsette skader knyttet til tettesjiktet.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag basert på etablering av et enkelt og nøkternt vaskerom. Det presiseres at det alltid vil være mulig å pådra seg høyere kostnader, avhengig av valg av materialer, løsninger og utførelse.

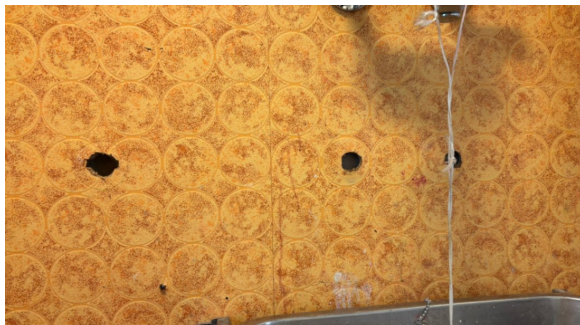
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tapeten har løsnet enkelte steder



Oversiktsbilde

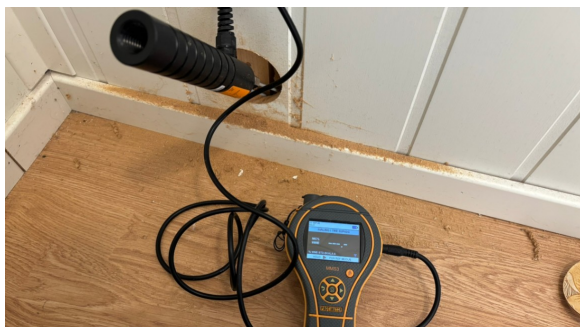


Hull i veggen i våtsonen over utslagsvasken

1.ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i gangen. 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.



Fuktsøk

KJELLER > BAD

Tilstandsrapport

TG 3 Generell

Badet har gulvbelegg med varmekabler, vegger med malt våtromsbelegg og himling med panel. Rommet er innredet med dusjhjørne, toalett, enkel servant med speil og tilhørende overskap. Ventilasjonen skjer via elektrisk styrt vifte, men det er ikke registrert tilluft.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt, med fall mot sluk i dusjnisen. Belegget i dusjnisen er delvis løst, noe som kan indikere fukt under. Det er også registrert synlige fuktskader på uegnet treverk i dusjnisen, samt skader i tettesjiktet. Det må påregnes en generell oppgradering av tettesjikt og membran i våtrommet for å sikre at det tåler normal bruk i henhold til dagens krav til tett våtsone. Våtrommets alder og avvik fra gjeldende standarder gjør at det ikke oppfyller dagens krav fullt ut. På bakgrunn av dette er rommet vurdert med tilstandsgrad 3 (TG3). En slik oppgradering vil være nødvendig for å sikre langvarig funksjonalitet og forebygge fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Trelis i dusjnise er fuktskadet



Tettesjiktet har sprukket opp flere steder



Oversiktsbilde av badet

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tatt hull i veggen i gangen. Måleresultatet viser 13% 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



Fuktsøk

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har gulvbelegg malte slette plater på veggene og folierte trefiberplater i himlingen. Innredningen som er fra IKEA består av skap med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, og kjøll-/fryseskap. Mellom benkeplaten og overskapene er det montert belegg med flismønster, og 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: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Skade på sokkelen



Skader på benkeplaten



Belegget på vegg er løst noen steder

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningene er hovedsakelig av kobber, delvis med plastkappe. Det er vannledninger i plast, av typen rør-i-rør tilknyttet badet i 1.etasje. Hovedstoppekranen og fordelerstokken til rør-i-rør systemet er plassert på boden.

Vurdering av avvik:

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

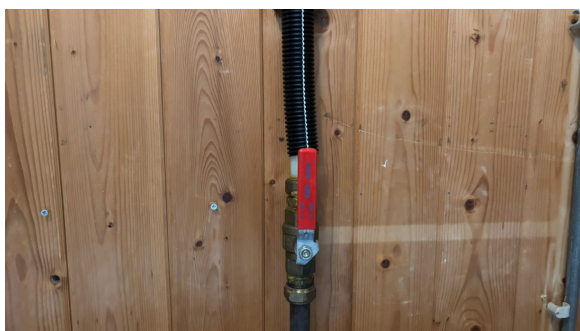
Badet i 1.etasje har nyere vannledninger og gis tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak

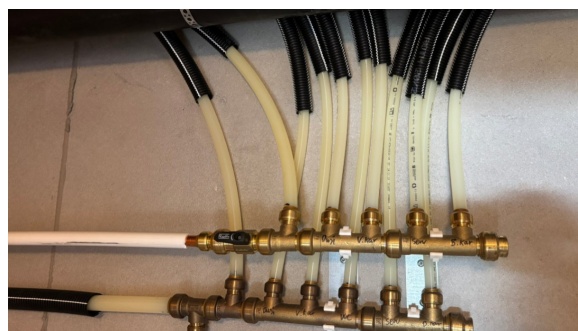
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Hovedstoppekran



Fordelerstokken

TG 2 Avløpsrør

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør i plast, som vanligvis er laget av PVC eller PP (polypropylen), har en forventet teknisk levetid på mellom 50 og 100 år, avhengig av materialkvalitet, installasjonsforhold og bruk. Ettersom over halvparten av forventet brukstid nå er passert, vurderes komponentene til tilstandsgrad 2. Dette gjøres selv om det ikke er registrert konkrete skader, da risikoen for svekket funksjon og behov for utskifting øker med alderen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er kun registrert veggventiler på noen rom, og mangler blant annet på flere soverom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Boligen har en varmepumpe fra Panasonic som står på stuen.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

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

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det stilles krav om fast tilkobling av varmtvannsberedere med effekt over 1500 W, i henhold til NEK 400. Kravet er innført for å redusere risiko for varmgang og brann.

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 et 230V elektrisk anlegg med skrusikringer. Antall kurser samsvarer med kursfortegnelsen. Det presiseres at vurderingen er basert på tilgjengelig dokumentasjon og enkle visuelle observasjoner, og det er ikke foretatt noen elektrofaglig kontroll av anlegget. nytt anlegg til badet.

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.

1978

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

Samsvarserklæring er lastet opp i boligmappa.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, brannpill 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

Tilstandsrapport

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 kjelleren ved hovedinngangen

TG 0 Branntekniske forhold

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 fjell. Det er ikke utført geotekniske undersøkelser, det er imidlertid ikke registrert tegn til setninger eller bevegelse ved visuell inspeksjon

Tilstandsrapport

og kontrollmåling av gulv mot grunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret, og det er stedvis tegn til utvendig fuktsperre. Dreneringen har ikke blitt inspisert direkte og er vurdert basert på boligens alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

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

Forventet levetid for et drensssystem er, ifølge levetidstabeller, mellom 20 og 60 år. På grunn av det store spennet i levetid er det vanskelig å fastslå nøyaktig tilstand uten ytterligere undersøkelser. Tilstandsgrad 2 settes ettersom mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Dette gjøres for å synliggjøre risikoen for redusert funksjon, til tross for at det ikke er avdekket konkrete avvik ved befarng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundamenter med armert betong, og grunnmur av lettklinker som er pusset.



Stedvis noe malingsavskalling

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånet terreng med helning mot sør, og er normalt opparbeidet i henhold til tomtens forhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport



Det er noe naturlig fall i terrenget inn mot boligen på nordsiden

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett. De utvendige vann- og avløpsrørene er av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

De utvendige vann- og avløpsledningene er av eldre dato, og det gjøres oppmerksom på at de har overskredet sin forventede tekniske levetid. Det anbefales å følge med på eventuelle lekkasjer eller tegn på svikt, og å vurdere utskifting eller oppgradering av ledningene for å sikre funksjon og forebygge vannskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men på grunn av alder må det påregnes behov for ytterligere vedlikehold og oppgraderinger for å opprettholde god funksjonalitet over tid.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med støpt betonggulv direkte på grunnen, og grunnmur/yttervegger i betong. Øvrig konstruksjon består av bindingsverk med liggende bordkledning. Taket har pultkonstruksjon med tresperrer, og takteking av typen Decra. Takrenner og nedløp er av lakkert metall. Garasjen er utstyrt med leddede treporter med manuell åpning, og har en hems med egen inngang fra nordsiden. Det er innlagt strøm og belysning, samt eget sikringsskap.

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

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

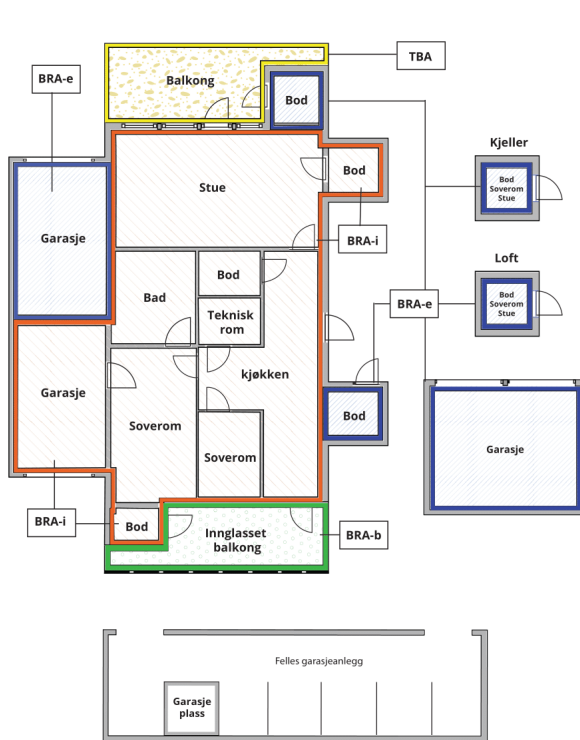
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	100			100	38
Kjeller	89			89	
SUM	189				38
SUM BRA	189				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bad, stue, soverom, kjøkken, gang, vaskerom, spisestue		
Kjeller	4 boder, bad, 4 soverom, gang, vindfang		

Kommentar

I 1. etasje er det en romslig vestvendt veranda på ca. 30 m², samt en sørvendt balkong på ca. 8 m² ut fra soverommet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt bygningstegninger for takstmannen i forbindelse med befaringen.

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:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje		39		39	
Hems					
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje		Garasje	
Hems		Lagerrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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)
Enebolig	169	20
Garasje	0	39

Kommentar

Enebolig

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.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Stian Nesje Hammarbäch	Takstingeniør
	Magnus Haugen Husby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1506 MOLDE	66	49		0	846.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Almlivegen 23

Hjemmelshaver

Husby Lillian Haugen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Almlivegen 23 ligger i et rolig etablert boligfelt på Kleive. Området er kjent for sin landlige atmosfære, samtidig som det har nærhet til nødvendige fasiliteter. Kleive sentrum, med blant annet dagligvarebutikk og offentlig transport, ligger kun en kort kjøretur unna. For den aktive er det flere turmuligheter i nærområdet, og området er egnet for både barnefamilier og de som ønsker en rolig og naturskjønn beliggenhet.

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 en selveiertomt på ca. 846m², opparbeidet med trafikkarealer samt grøntarealer med plen, trær og busker. Terrenget har en jevn helning mot sør.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2025	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.09.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	23.09.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AW1194>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon