Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Smievegen 39 , 6037 EIDSNES
SULA kommune
gnr. 61, bnr. 103

Markedsverdi

7 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 10.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20923-1489 **Eiendomsverdi ref nr:** TI4370

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gaute Aabrekk

Art-ikon
ARKITEKT \ TAKSERING \ INGENIØR \ KONSULENT

C
ENERGIMERKE

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Artikon

Artikon leverer trygghet gjennom faglighet og presisjon.

Vi er sertifiserte gjennom Norsk Takst og kombinerer takst, arkitekt og ingeniørkompetanse for å gi helhetlige vurderinger av bygg og boliger.

Vi bruker moderne arbeidsmetoder som 3D skanning, presis arealmåling og egen sidemannskontroll for å sikre kvalitet i hvert oppdrag. Våre rapporter er grundige, tydelige og laget for å tåle spørsmål – enten de kommer fra meglere, kjøpere, selgere eller kommunen.

I tillegg til takst leverer vi tjenester innen arkitektur, byggesøknader, bruksendringer, seksjonering, skade og reklamasjonstakst, uavhengig kontroll m.m.

Artikon – presisjon, fagkunnskap og løsninger som skaper trygghet.



Rapportansvarlig

Gaute Aabrekk

gaute@artikon.no

971 39 823

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Boligen er fra 1982, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring både innvendige og utvendige konstruksjoner. Dette er ikke uvanlig for eldre bygninger, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak.

Boligen går over to etasjer, med hovedetasje og underetasje. Det er opplyst at taksteinen ble lagt i 2017. Vinduene er fra 2018, og balkongdørene er fra 2014. Badet i hovedetasjen er pusset opp etter 2018, og badet og vaskerommet i underetasjen etter 2010. På eiendommen er det også garasje, bod og utestue.

Ved flere av bygningsdelene er det i rapporten anbefalt å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Det oppfordres til å gjøre slike undersøkelser før kjøp eller salg for å sikre en tryggest mulig handel og gi god oversikt over boligens tilstand. Hele tilstandsrapporten må leses grundig, og innholdet må forstås for å få tilstrekkelig kjennskap til eiendommen.

Dersom kjøper eller selger ikke har nødvendig kompetanse til å vurdere behovet for tiltak, konsekvensene av de registrerte forholdene, eller er usikker på mulige skjulte avvik, anbefales det å ta kontakt med undertegnede. Vi kan bistå med råd og hjelp til vurdering og planlegging av nødvendige utbedringer. Merk at registrerte forhold er basert på befaringsaktuelle observasjoner og kan ha både mindre eller større konsekvenser enn det som fremkommer i rapporten.

TG1 innebærer normal slitasje og ikke fravær av slitasje. Det kan være kort vei til TG2 dersom vedlikehold og tilsyn uteblir. Jevnlig tilsyn og vedlikehold er nødvendig for å holde en bygningsdel på TG1.

Enebolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

Gå til side

Boligen har valmet tak med W-takstoler i tre og kaldtloft. Taket er tekket med betongtakstein, som ifølge opplysninger ble lagt i 2017 oppå den eldre taktekkingen. Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier og toppbord er i treverk. Det er montert snøfangere. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning. Vinduene er malte, med 3-lags glass, og er fra 2018. Det er malt hovedytterdør og malt ytterdør fra vaskerommet. Fra stuen og fra ett av soverommene er det malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra 2014.

Verandaen består av en flislagt del i betong og en del med trebjelker med oljeimpregnerte terrassebord. Rekkverket er av stål og glass. Under deler av tredelen er det lagt et tettesjikt. Inntil boligen er det en flislagt platting i betong på terreng. Det er utvendig trapp fra garasjen opp til plattingen foran boligen, og trapp fra plenen opp til verandaen på vestsiden. Trappene er i betong og er flislagt.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvene har parkett, laminat og flis. Veggene har malte, glatte flater, og himlingene har himlingsplater. Innvendige dører er malte fyllingsdører. Mellom etasjene er det malt og lakkert tretrapp med åpne opptrinn og belysning under trinnene. Rekkverket er av glass, med håndløper i tre.

Etasjeskilleren er trebjelkelag, og gulvet i underetasjen er støpt plate på grunn. Grunnmursveggene i underetasjen er innvendig utforet og kledd med plater. Det er foretatt hulltaking med fuktmåling i utforet grunnmursvegg.

Det elementpipe og i underetasjen er det vedovn som er synlig fra både stue og gang, med ovnsdør mot gangen. Sotluken er i gangen.

VÅTROM

Gå til side

Badet i hovedetasjen er pusset opp, ifølge rekvirent etter 2018. Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Badet i underetasjen er ifølge rekvirent pusset opp samtidig med vaskerommet, men tidspunktet er usikkert. Det er etter 2010 og derfor lagt til grunn at badet ble pusset opp i perioden etter dette. Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Badet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjhjørne. Det er montert radio med høyttaler i himlingen.

Vaskerommet i underetasjen er pusset opp i samme periode som badet. Veggene har baderomspanel, og himlingen har himlingsplater. Gulvet har våtromsvinyl. Vaskerommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og varmtvannsbereder.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kaffemaskin, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. Kjøkkenventilatoren er integrert i platetoppen, med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er kobberrør, og stoppekranen er i en åpning i veggen på vaskerommet. Innvendige avløpsrør er av plast (PP). Det er ca. 300 liters varmtvannsbereder på vaskerommet, produsert i 2010.

Boligen har naturlig ventilasjon. Det er luft-til-luft varmepumpe med innedel i trappeoppgangen. Rekvirent opplyser at varmepumpen ble installert ca. 2015.

Det er sikringsskap med automatsikringer i gangen. Ifølge rekvirent er det varmekabler i hele hovedetasjen, lagt på Lamiflex, og i begge badene. Det er brannslukningsapparat fra 2020, og det er montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Tomten ligger i en sørhelling, og byggegrunnen er ukjent. Boligen står på pusset grunnmur i betong. Forstøtningsmurene er utført i betong, naturstein og betongstein, der betongmurene er forblendet med stein.

Avløps- og vannledningene er av ukjent type, og er tilknyttet offentlig avløps- og vannforsyningsnett via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	273 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	169 m²
Totalpris	7 000 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 000 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 29.04.1981.
Det er mottatt tegninger fra utvidelse av veranda, datert 19.07.2010.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

- Det er ikke mottatt tegninger på boden.

Utestue

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Det er mottatt tegninger fra utestue, datert 30.09.1993.

Garasje

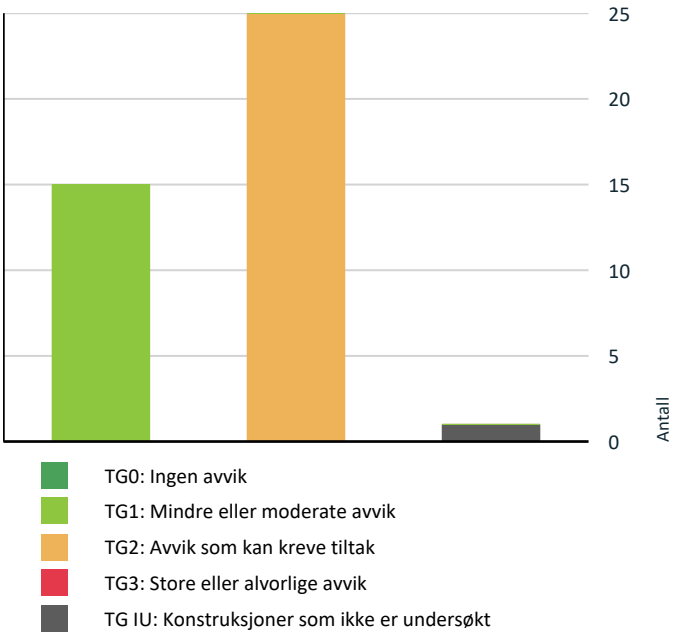
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

- Det er mottatt tegninger fra tilbygg garasje, datert 07.06.2016.

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Opplever potensielle kjøpere at punkt i rapporten er uklare, oppfordres disse til å ta kontakt med undertegnede for å avklare slike, før eventuelt kjøp.

Vurderingen av det elektriske anlegget er en forenklet kontroll. Viser til ytterligere informasjon som er beskrevet øverst under punktet "Elektrisk anlegg"
Informasjon om tomteforhold, bygningers alder, lovlighet, m.m. bygger på opplysninger fra eier/ rekvirent, samt informasjon som er hentet fra meglerpakken(e) som eventuelt er mottatt fra megler eller levert av eier/ rekvirent. Det er ikke gitt innsyn i komplett byggesaksmappe.

Stoppekraner og ventiler er ikke funksjonsprøvd.

Bilder er eksempelbilder og betyr ikke nødvendigvis at et avvik kun gjelder en plass.

Informasjon om påkostninger, oppgraderinger, ombygginger m.m., samt tidspunkt for utførelsen, er basert på opplysninger fra eier/ rekvirent. I dette oppdraget er det gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene for tilstandsrapporter etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Undersøkelser utover minstenivået kan gi et bedre informasjonsgrunnlag.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Der det er utført undersøkelser utover minstenivået, skal dette leses i sammenheng med rapportens øvrige forutsetninger, avgrensninger, informasjon og beskrivelser av hva som faktisk er undersøkt. For de rom og bygningsdeler som er listet opp nedenfor, er undersøkelsene utført utover forskriftens minstenivå. For disse er – krav til omfang av undersøkelser og kriteriene for tilstandsgrader – i standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3) benyttet:

Følgende forhold er undersøkt utover minstekravet:
- Utvendige trapper
- Terrasser og plattinger på terreng
- Overflater - Gulv
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Utvendige vann- og avløpsledninger

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på trappen fra garasjen opp til plattingen. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene etter dagens krav. Enkelte steder mangler rekkverk helt, og andre steder er det kun kjetting.

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Boligens energimerking



Beskrivelse

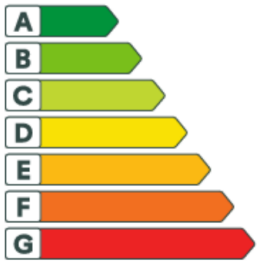
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1982, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2018, 1 luft-til-luft varmepumpe(r)

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Energirapporter vedlagt

- Energiattest

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bebodd bolig

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som vedlikeholdt. Det er imidlertid observert enkelte avvik. For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Badet og vaskerommet i underetasjen er pusset opp. Rekvirent er usikker på årstallet.
2014	Modernisering	Balkongdøren fra stuen og soverom er skiftet.
2015	Modernisering	Ytterdøren og vedovnen er skiftet, og det er installert luft-til-luft-varmepumpe. Rekvirent er usikker på årstallet.
2017	Modernisering	Ny taktekking med betongtakstein er lagt oppå den eldre taktekkingen. Rekvirent er usikker på årstallet.
2018	Modernisering	Vinduene er skiftet.
2018	Modernisering	Badet i hovedetasjen er pusset opp. Rekvirent er usikker på årstallet, men mener det var i eller rett etter 2018.
2018	Modernisering	Gulv er skiftet. Rekvirent er usikker på årstallet.
2019	Modernisering	Kjøkkenet er skiftet. Rekvirent er usikker på årstallet.
2020	Modernisering	Kledningen er skiftet. Rekvirent er usikker på årstallet.
2020	Modernisering	Ny innvendig trapp. Rekvirent er usikker på årstallet.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein. Det er opplyst at taksteinen ble lagt i 2017. Taktekkingen er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe mose på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Mose bør fjernes fra taktekkingen. Mose holder på fukt og kan over tid gi raskere nedbrytning av taksteinen. Mose kan også løsne fra taket og tette til nedløp.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Vindskier og toppbord er i treverk. Det er montert snøfangere på taket. Takrennene og snøfangerne montert/ skiftet da taktekkingen ble skiftet, i 2017.

Vurdering av avvik:

- Toppbordet på overbygget utenfor vaskerommet er værslitt.
- Det er registrert drypplekkasje fra takrennen på hjørnet mot sørvest.

Konsekvens/tiltak

- Toppbordet bør overflatebehandles. Manglende tiltak kan føre til råte i treverket.
- Takrennen bør tettes på hjørnet.



Værslitt toppbord på overbygget utenfor vaskerommet.



Hjørnet på takrennen mot sørvest, der det er registrert drypplekkasje.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er valmet og har takkonstruksjon av W-takstoler i tre. Loftet er et kaldtloft og det er gulv på deler av loftet.

Vurdering av avvik:

- Det er hull i det eldre undertaket, trolig etter tidligere gjennomføringer. Under flere av hullene er det fuktskjolder på isolasjonen, og ved ett hull er det fuktskjolder i trevirket. Fuktmåling i trevirket viste ikke unormale verdier. Eier opplyser også at det har vært en eldre lekkasje, før de skiftet taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på området, særlig etter kraftig nedbør. Ny lekkasje kan gi fuktskader i isolasjon og takkonstruksjon.



Fuktskjolder på isolasjonen under hull i undertaket.



Fuktskjolder i trevirke. Fuktmåling viste ikke unormale verdier.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverk med liggende bordkledning. Rekvirent opplyser at kledningen ble skiftet ca. 2020 og at fasaden sist ble malt ca. 2022–2023, men er usikker på årstallene.

Vurdering av avvik:

• Mot øst, på venstre side av overbygget, er det dårlig lufting nederst på kledningen. Forholdet gjelder et lite område.

Konsekvens/tiltak
• Det bør sikres åpen luftespalte nederst på kledningen. Manglende lufting kan gi fuktopphopning og råte i kledningen.


Dårlig lufting nederst på kledningen på venstre side av overbygget.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte, med 3-lags glass, og er fra 2018.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt ytterdør fra vaskerommet. Fra stuen og fra ett av soverommene er det malte balkongdører i tre med 2-lags isolerglass fra 2014. Rekvirent opplyser at verandadør og ytterdør ble skiftet ca. 2015, men er usikker på årstallet.

Vurdering av avvik:
• Det er en mindre skade i dørbladet på hovedytterdøren.
• Terrassedøren mot vest er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Skaden bør utbedres og overflatebehandles. Manglende tiltak kan gi fuktopptak i dørbladet.
• Døren bør overflatebehandles. Manglende vedlikehold kan føre til nedbrytning av treverket.


Mindre skade i dørbladet på hovedytterdøren.


Værslitt terrassedør mot vest.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Verandaen består av en flislagt del i betong og en del med trebjelker og oljeimpregnerte terrassebord. Rekkverket er av stål og glass. Under deler av tredelen er det lagt et tettesjikt. Rekvirent opplyser at terrassebordene sist ble beiset ca. 2024.

Vurdering av avvik:

• Det mangler beslag i overgangen mellom vegg og betongplate.

• Det er ikke kjent hvilken type plater som er brukt som tettesjikt under deler av tredelen. Platene ligner på plater som brukes bak flis i våtrom, og fremstår som slitte.

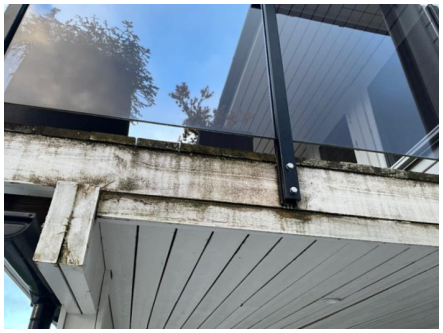
• Det er noe slitasje på terrassebjelkene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres beslag i overgangen. Uten beslag kan vann trenge inn i overgangen mellom vegg og betongplate.

• Tettesjiktet bør kontrolleres nærmere og skiftes ved behov. Et svekket tettesjikt kan gi vannlekkasje til konstruksjonen under.

• Bjelkene bør overflatebehandles. Manglende vedlikehold kan føre til nedbrytning av treverket.



Slitasje på terrassebjelkene.



Tettesjiktet under verandaen fremstår som slitt.



Manglende beslag i overgangen mellom vegg og betongplate.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Inntil boligen er det en flislagt platting i betong på terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er sprukne og løse fliser på plattingen.

Konsekvens/tiltak

• Skadde fliser bør skiftes. Vann i sprekker kan gi frostskader og videre oppsprekking.

Tilstandsrapport



Sprukne og løse fliser på plattingen.

Utvendige trapper

Beskrivelse

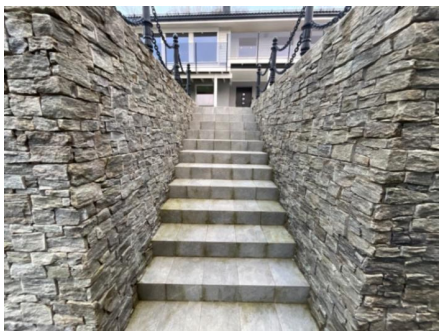
Det er utvendig trapp fra garasjen opp til plattingen foran boligen, og trapp fra plenen opp til verandaen på vestsiden. Trappene er i betong og er flislagt.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på trappen fra garasjen opp til plattingen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres håndløper. Manglende håndløper gir økt fallfare.



Trappen fra garasjen opp til plattingen mangler håndløper.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene har parkett, laminat og flis. Rekvirent opplyser at gulv ble skiftet ca. 2018, men er usikker på årstallet.

Vurdering av avvik:

• Det er enkelte uferdige avslutninger. Det mangler gulvlist nederst ved trappen og overgangslist mellom trappen og gulvet i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende lister bør monteres. Avviket er i hovedsak kosmetisk, men åpne kanter kan bli skadet ved bruk.

Tilstandsrapport



Manglende gulvlist nederst ved trappen.



Manglende overgangslist mellom trappen og gulvet i hovedetasjen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er støpt plate på grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker/ glippe mellom gulvlist og gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på eventuell videre utvikling.

Utfyllende beskrivelse:
Det er foretatt stikkontroll av skjevhet i to rom i hver etasje i henhold til standardens krav. Det er målt skjevheter over 2 meter og gjennom hele rommet. Den aktuelle boligen var møblert ved befaring, og det kan ikke utelukkes at andre avvik oppdages når boligen er uinnredet. Skjevhetene som er målt utløser ikke avvik. Følgende er målt:

- I stuen i underetasjen er det målt 10 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- I treningsrommet i underetasjen er det målt 15 mm over 2 meter og 20 mm gjennom hele rommet.
- I stuen i hovedetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.
- På kjøkkenet i hovedetasjen er det målt 5 mm over 2 meter og 10 mm gjennom hele rommet.



Sprekk/ glippe mellom gulvlist og gulv.

Radon

Beskrivelse

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg søkt etter 1. juli 2011.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn i underetasjen. Vedovnen er synlig fra både stue og gang, med ovnsdør mot gangen. Sotluken er i gangen. Rekvirent opplyser at vedovnen ble skiftet ca. 2015, men er usikker på årstallet.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommene i underetasjen har parkett på gulv. Grunnmursveggene er innvendig utforet og kledd med plater. Det er foretatt hulltaking med fuktmåling i utforet grunnmursvegg.

Vurdering av avvik:

• Ved hulltaking i innvendig utforet grunnmursvegg ble det observert plast og svartpapp i veggen. Utforede grunnmursvegger med plast og svartpapp er ikke en anbefalt løsning i dag, da plast kan holde fukt innestengt og svartpapp holder på fuktigheten. Fuktmåling ved hulltaking viste ikke unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke målt unormale fuktverdier, men plast og svartpapp kan holde på fukt mot grunnmuren. Det anbefales at veggene overvåkes for tegn på fukt, lukt eller misfarging.

Det ble målt 12,6 vektprosent fuktighet i trevirke.
Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Hulltaking i utforet grunnmursvegg. Fuktmåling viste 12,6 vektprosent.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det malt og lakkert tretrapp med åpne opptrinn og belysning under trinnene. Rekkverket er av glass, med håndløper i tre. Rekvirent opplyser at trappen ble montert ca. 2020.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Rekvirent er usikker på når badet ble pusset opp, men opplyser at det ble gjort samtidig med vaskerommet. Varmtvannsberederen ble skiftet i samme periode og har produksjonsår 2010. Det er derfor lagt til grunn at badet ble pusset opp i årene etter 2010, og Teknisk forskrift 2010 (TEK10) er lagt til

grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater. Over badekaret er det montert lysfiber i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss i flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Skadde fuger bør fuges på nytt. Manglende tiltak gir økt fuktbelastning på membranen bak flisene.



Riss i flisfuger i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen. I dusjsonen er det ca. 20 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Gulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, med ca. 20 mm fall lokalt i dusjsonen.

• Det er slitte og grunne flisfuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk også utenfor dusjsonen for å sikre god avrenning av vann. Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvets overflater.

• Fugene bør fuges på nytt. Manglende tiltak gir økt fuktbelastning på membranen bak flisene.



Slitte og grunne flisfuger på gulvet i dusjsonen.

UNDERETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har skjult vanntett sjikt, antatt smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Smøremembranen er antatt eldre enn 15 år og er ikke dokumentert. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes rehabilitering av badet i årene fremover. En svekket membran kan gi lekkasje til tilliggende konstruksjoner.



Sluk i dusjsonen.



Sluk under badekar.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med to nedfelte servanter, veggmontert toalett, boblebadekar og dusjhjørne. Det er montert radio med høyttaler i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Ifølge rekvirent har boblebadekaret ikke vært i bruk på mange år. Det er ikke funksjonstestet, og funksjonen er ukjent.

• Displayet til radioen ved døren blinker. Ifølge rekvirent fungerer det etter at sikringen slås av og på, men begynner å blinke igjen etter en stund.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres en løsning som synliggjør lekkasje, for eksempel lekkasjevarsler. Uten dette kan lekkasje fra sisternen pågå uoppdaget i veggen.

• Boblebadekaret bør kontrolleres før det tas i bruk. Feil på pumpe eller slanger kan gi lekkasje.

• Radioen og tilhørende installasjon bør kontrolleres av elektriker.



Boblebadekaret er ikke funksjonstestet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte under døren eller ventil i døren.

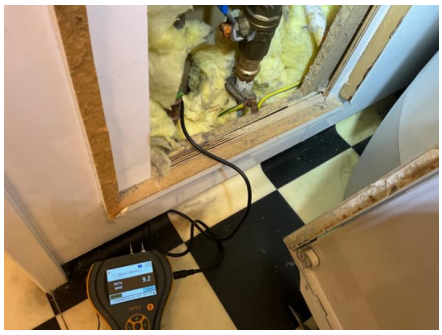
Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft, for eksempel ved å kappe døren eller montere ventil i døren. Manglende tilluft gir dårligere avtrekk og økt fuktbelastning i rommet.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i åpning i vegg på vaskerommet, mot dusj. Det ble ikke målt unormale fuktverdier. Det ble målt 9,2 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%



Fuktmåling i åpning i vegg på vaskerommet, mot badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rekvirent er usikker på når vaskerommet ble pusset opp. Varmtvannsberederen ble skiftet i samme periode og har produksjonsår 2010. Det er derfor lagt til grunn at vaskerommet ble pusset opp etter 2010, og Teknisk forskrift 2010 (TEK10) er lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomspanel, og himlingen har himlingsplater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har våtromsvinyl. Det er målt 25 mm fall fra dør til sluk.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vaskerommet har baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk. Etter befaring er utettheter rundt rørgjennomføringene ved servanten utbedret av rørlegger, og det er mottatt bildedokumentasjon på dette. Det er også mottatt bildedokumentasjon på at belegget er klemt mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes utskifting av tettesjiktet i årene fremover. Skjøter, overganger og rørgjennomføringer bør kontrolleres jevnlig.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Varmtvannsberederen står i rommet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres mekanisk avtrekksvifte. Naturlig ventilasjon gir svakere luftutskifting, særlig ved bruk av vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling i åpning i vegg på vaskerommet. Det ble ikke målt unormale fuktverdier; det ble målt 9,2 vektprosent fuktighet i trevirke. Rommet har ikke bruksvannsone, og tilstandsgrad er derfor satt til TGIU.

Vektprosent fuktighet graderes slik:
- Tørt: Under 11,9 %
- Akseptabelt: 12–15,9 %
- Fuktig: 16–19,5 %
- Meget fuktig: 19,6–27 %
- Vått: Over 27 %

Tilstandsrapport



Fuktmåling i åpning i vegg ved stoppekranen. Målt 9,3 % (WME).

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er pusset opp. Rekvirent er usikker på årstallet, men mener det var etter 2018. Teknisk forskrift 2017 (TEK17) er derfor lagt til grunn. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er montert en dør av ikke fuktbestandig materiale i våtsonen mellom servant og dusj. Materialet vurderes som uegnet i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Døren bør skiftes til en fuktbestandig type eller beskyttes mot vannsprut. Manglende tiltak kan gi fuktskader på dør og karm.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er målt 25 mm fall fra dørterskel til sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har skjult vanntett sjikt, antatt smøremembran på vegg og gulv. Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

• Slukrennen er av en type der det ikke er mulig å kontrollere om membranen er korrekt tilsluttet. Det er dermed usikkerhet om tettheten rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen, eventuelt foreta ytterligere undersøkelser. En utett tilslutning ved sluk kan gi fuktskader i underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



Slukrenne ved vegg i dusjsonen. Membranens tilslutning kan ikke kontrolleres.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har fuktstyrt elektrisk avtrekksvifte. Viften er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilluft til våtrommet, for eksempel luftespalte under døren eller ventil i døren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft, for eksempel ved å kappe døren eller montere ventil i døren. Manglende tilluft gir dårligere avtrekk og økt fuktbelastning i rommet.

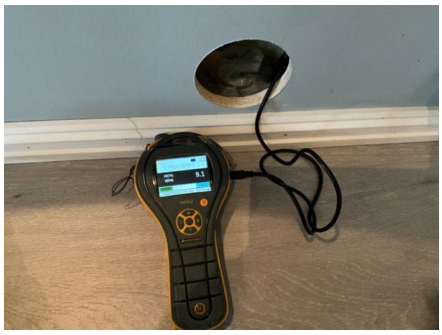
HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra gangen, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble målt 9,1 vektprosent fuktighet i trevirke. Vektprosent blir gradert slik:
- Tørt: Under 11,9%
- Akseptabel: 12-15,9 %
- Fuktig : 16-19,5 %
- Meget fuktig: 19,6-27 %
- Vått: Over 27%

Tilstandsrapport



Hulltaking i vegg mot badet. Fuktmåling viste 9,1 vektprosent.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, kaffemaskin, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt. Rekvirent opplyser at kjøkkenet er fra HTH og ble montert ca. 2019, men er usikker på årstallet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er kobberrør. Stoppekranen er i en åpning i veggen på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting av eldre rør i årene fremover. Eldre kobberrør kan få lekkasjer i skjøter og bend.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast (PP).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe med innedel i trappeoppgangen. Rekvirent opplyser at varmepumpen ble installert ca. 2015.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres service på varmepumpen. Manglende service kan gi redusert effekt og kortere levetid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 300 liters varmtvannsbereder på vaskerommet, produsert i 2010.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er sikringsskap med automatsikringer i gangen. Ifølge rekvirent er det varmekabler i hele hovedetasjen, lagt på Lamiflex, og i begge badene.

Det er fremlagt samsvarserklæring datert 08.11.2010. Ifølge erklæringen ble sikringsskapet totalrehabilitert, og det ble utført følgende arbeider:
- nytt arrangement av installasjonen på kjøkkenet og downlights i kjøkken og stue
- nye lysbrytere i flere rom i begge etasjer
- nye termostater for varmekabler på badene
- ny kurs for varmepumpe
- nye stikkontakter med barnesikring uten jord i stue og soverom i hovedetasjen
- ny koblingsboks i soverom i underetasjen
- nye utelamper på eksisterende installasjon

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brannslukningsapparat fra 2020, og det er montert røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse fra 1982, i følge eier. Det er observert knotteplast.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
• Det er observert stedvis eksponert knotteplast, og knotteplasten er ført opp bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktsikring og drenering bør følges opp og vurderes for utskifting, da alder medfører usikker funksjon og økt risiko for fuktinntrenging og skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til svikt tidlig.

• Det anbefales at knotteplast kappes og det monteres overgangslist mot grunnmur, for å sørge for en korrekt overgang mot grunnmur.



Knotteplasten går opp under kledning og henger løst inn tilbaksiden av kledning.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i betong og er pusset.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong, naturstein og betongstein. Betongmurene er forblendet med stein.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene etter dagens krav. Enkelte steder mangler rekkverk helt, og andre steder er det kun kjetting.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres rekkverk der fallhøyden krever sikring. Manglende sikring gir fallfare.



Forstøtningsmur med rekkverk av kjetting.



Del av forstøtningsmur uten rekkverk.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en sørhelling.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som medfører at vann kan ledes inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer slik at vann ledes bort fra bygningen.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fuktskader på grunnmur og kjeller, samt redusert levetid på konstruksjonen.



Terrenget er flatt inn mot bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Både avløps- og vannledningene er av ukjent type, og er tilknyttet offentlig avløps- og vannforsyningsnett via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Ytterligere undersøkelser anbefales.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på trappen fra garasjen opp til plattingen.

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

• Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene etter dagens krav. Enkelte steder mangler rekkverk helt, og andre steder er det kun kjetting.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres håndløper. Manglende håndløper gir økt fallfare.

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er installert radonsperre i bygget. Uten målinger eller radonsperre er det økt risiko for helseskadelige radonnivåer i innemiljøet.

• Det bør monteres rekkverk der fallhøyden krever sikring. Manglende sikring gir fallfare.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod/ lager

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Det er noe slitasje, og det må påregnes vedlikeholdsarbeid.

Beskrivelse
Bak boligen står en frittstående bod av industrilaftet type, levert som monteringssett. Boden har tregulv mot grunn, vegger av industrilaftet panel og saltak tekket med asfaltpapp. Den har tofløyet dør i fremkant.

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

Utestue



Anvendelse
Utestue

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår

Standard
Det er normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget fremstår med noe slitasje.

Beskrivelse
På verandaen vest for boligen står en uisolert utestue i betong med pusset overflate. Gulvet er av betong med fliser. Taket er et valmet tak tekket med betongtakstein. Utestuen har skyvedør i aluminium i fremkant.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2018

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard
Det er god standard på bygget utifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Det er noe slitasje på garasjen, og det må påregnes vedlikeholdsarbeid.

Beskrivelse
Garasjen er en dobbel garasje sør for boligen, ved innkjørselen til tomten. Den har støpt plate mot grunn, yttervegger med liggende kledning og plater innvendig. Taket er et saltak tekket med betongtakstein. Garasjen har en stor garasjeport og løfteplattform for bil på den ene siden. Bakerst i garasjen er det en gang med trapp opp til loftet og et toalettrom. Loftet er innredet, men romhøyden er under 1,9 m, så det er ikke måleverdig areal. Det er lagt frem strøm til bygget og det er montert elbillader.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

169 m²/165 m²

Enebolig: Hall m/trapp, 2 Stuer, 2 Bod, 2 Soverom, 2 Bad, Vaskerom, Kjøkken, Gang, Kontor

Andre bygg: Bod, Utestue, Garasje
Bruksareal andre bygg: 104 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 000 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 000 000**

Markedsvurdering

Etter nøye vurdering av vår egen database, samt informasjon fra www.eiendomverdi.no og www.finn.no, gir vi følgende analyse for den aktuelle boligen:

Eiendommen ligger i et etablert nabolag med nærhet til det meste av fasiliteter. Kollektivtransport er lett tilgjengelig, dagligvarebutikker og skoler ligger i nærheten.

Eiendommen er i en generelt god stand og det er foretatt oppgraderinger i senere tid, hvor blant annet taktekkingen, kledning og vinduer er skiftet. Det er også foretatt oppussing og oppgraderinger innvendig. Det vil være behov for noe vedlikehold, som normalt ved alle boliger.

Eiendomsverdi.no sitt utvalg av sammenlignbare boliger i området, basert på relevante salg, gir en indikasjon på prisnivået i markedet. Markedsvurderingen er basert på boligtype og skjønnsmessig utvalg av sammenlignbare eiendommer. Vår vurdering er gjort ut fra en helhetsvurdering av objektets standard, beliggenhet og markedsforhold.

Verdien er satt ut i fra betraktning av de ovennevnte kildene, beliggenhet og boligens tilstand.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Myretunet 34 ,6037 EIDSNES 138 m²	2017	4 sov	04-05-2021	4 600 000	**5 110 000**		5 110 000	**37 029**
2	Smievegen 18 ,6037 EIDSNES 177 m²	2014	4 sov	04-05-2023	6 700 000	**6 240 000**		6 240 000	**35 254**
3	Makrellberget 3 ,6037 EIDSNES 117 m²	2001	2 sov	11-08-2022	3 950 000	**4 050 000**		4 050 000	**34 615**
4	Makrellberget 5 ,6037 EIDSNES 177 m²	1985	5 sov	19-10-2022	5 790 000	**5 790 000**		5 790 000	**32 712**
5	Bjørkavågsvegen 7 ,6037 EIDSNES 143 m²	1996	4 sov	11-04-2019	3 900 000	**3 900 000**		3 900 000	**27 273**
6	Grøthaugvegen 6 ,6037 EIDSNES 230 m²	1999	6 sov	07-02-2023	6 300 000	**6 025 000**		6 025 000	**26 196**
7	Bjørkavågsvegen 22 ,6037 EIDSNES 193 m²	1990	5 sov	25-04-2018	4 350 000	**4 340 000**		4 340 000	**22 487**
8	Bjørkavågsvegen 17 ,6037 EIDSNES 206 m²	1978	3 sov	05-06-2018	4 190 000	**4 400 000**		4 400 000	**21 359**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 250 000**

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		40 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	15 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.		**30 000**

Utestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Utestue	Kr.		**140 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		1 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	100 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**900 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 320 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 700 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 000 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

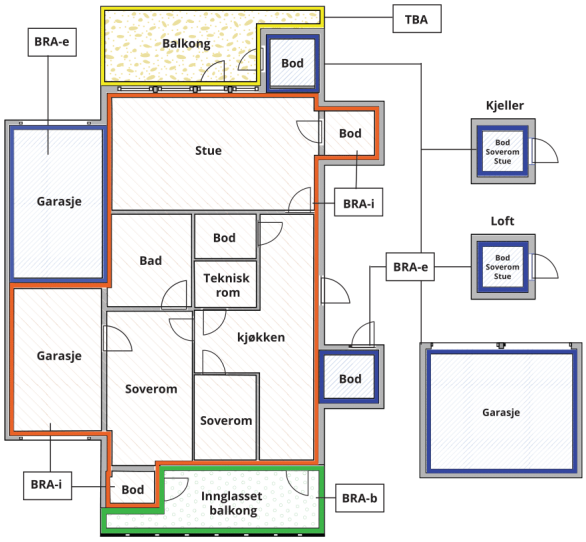
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	75	4		79	171
Hovedetasje	90			90	75
SUM	**165**	**4**			**246**
SUM BRA	**169**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, stue, bod, soverom/ treningsrom, bad, vaskerom	Bod 2	
Hovedetasje	Stue, kjøkken, gang, bad, kontor, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er mottatt tegninger fra byggeår, datert 29.04.1981.
Det er mottatt tegninger fra utvidelse av veranda, datert 19.07.2010.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: - I etterkant av befaring har eier rekvirert rørlegger for å utbedre utettheter på vaskerom og bad i underetasjen.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
Hovedetasjen stemmer med godkjente tegninger. I underetasjen er rommene merket «evt. WC/dusj» og «mat» slått sammen med deler av gangen til et bad. Matboden er tilleggsdel, og når den er tatt inn i badet, som er hoveddel, er det en bruksendring. Veggene mellom rommene er på tegningen merket som bærevegger. Det er også laget en åpning mellom soverommet og rommet merket «sport», slik at sportsrommet er lagt til soverommet. Soverommet er hoveddel og sportsrommet tilleggsdel, så også dette er en bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Arealet merket «evt. garasje» er ikke bygget, og ifølge rekvirent er det fylt opp/ ikke utgravd.

På nordfasaden er ett vindu fjernet, og på vestfasaden er døren flyttet og ett vindu fjernet. På østfasaden er det oppført et åpent overbygg ved inngangen til underetasjen som ikke er vist på tegning. Verandaen er utvidet etter melding til kommunen i 2010 og det foreligger tegninger på dette.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget, datert 30.04.1982.
Det foreligger tilbakemelding om ferdige byggearbeider for veranda, datert 01.11.2010.
- Det foreligger ferdigattest på støttemur, datert 08.02.2018. Denne omhandler: Garasje og og støttemur

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av bruksendringene i underetasjen, der matbod og sportsrom er tatt i bruk som bad og soverom/ treningsrom. Det samme gjelder fasadeendringene på nord- og vestfasaden og overbygget på østfasaden. Det bør også avklares om bærende vegger er endret. Søknaden må følge plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, og enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få endringene godkjent.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		7		7	
SUM		**7**			
SUM BRA	**7**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: - Det er ikke mottatt tegninger på boden.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er ikke mottatt tegninger fra kommunen eller annen dokumentasjon som beskriver bygget.

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om boden, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, samt at enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Utestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		17		17	
SUM		**17**			
SUM BRA	**17**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Stue	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra utestue, datert 30.09.1993.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
- Utestuen er meldt til kommunen som mindre byggearbeid, og kommunen ga svar på meldingen 01.10.1993. Tegningene har mottaksstempel fra kommunen datert 30.09.1993, samme dato som meldingen ble mottatt. Tegningene omfatter bare fasader og er lite detaljerte. Bruken stemmer med det som er meldt, men utførelsen avviker noe fra tegningene. Utestuen står ca. 1 m fra husveggen, og plasseringen kan ikke bekreftes ut fra tegningene. Vinduene har annen form og størrelse enn vist på tegningene. Det er ikke dokumentert at endringene er omsøkt.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Kommunens svar har vilkår om skriftlig erklæring fra eier av gnr. 61 bnr. 39 om avstand til grensen. Erklæringen er ikke fremlagt.
- Ferdigmelding eller ferdigattest er ikke fremlagt. Ferdigattest kan ikke utstedes for tiltak søkt før 01.01.1998.

Anbefaling:
- Det anbefales å undersøke om det foreligger ytterligere dokumenter i saken, blant annet erklæring fra eier av gnr. 61 bnr. 39 og eventuell dokumentasjon på plassering og utførelse. Dersom dokumentasjonen ikke avklarer forholdet, anbefaler Artikon at det søkes om godkjenning av avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må da påregnes saksgebyr til kommunen.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		80		80	
Loft					
SUM		**80**			
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Garasje	
Loft		Lagerrom	

Kommentar

- Loftet har lav romhøyde og er derfor ikke målsatt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: - Det er mottatt tegninger fra tilbygg garasje, datert 07.06.2016.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Om dagens bruk og samsvar med godkjente tegninger:
-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 07.06.2016. Garasjen ble oppført i 2015 og utvidet med tilbygg i 2016–2017. Bakerst i garasjen er det etablert et toalettrom og en trapp opp til loftet. Dette er ikke vist på godkjente tegninger, og det er ikke dokumentert at det er omsøkt.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreligger ferdigattest på garasje, datert 08.02.2018. Denne omhandler: Garasje og og støttemur.
- Det foreligger ferdigattest på garasje, datert 17.07.2018. Denne omhandler: Garasje og riving av garasje.

Anbefaling:
Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av toalettrom og trapp til loftet, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det må påregnes saksgebyr til kommunen, og enkelte bygningsmessige tiltak kan bli nødvendige for å få endringene godkjent.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Gaute Aabrekk	Takstingeniør
	Christian Bigton	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1531 SULA	61	103		0	1435.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Smievegen 39

Hjemmelshaver
Bigton Christian, Bigton Marthe Weibust

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Eidsnes i Sula kommune, i skrånende terreng ovenfor Smievegen. Det er kort avstand til Solevåg skole og Solevågshallen.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for Bjørkavåg aust (planID 10.16, ikrafttredelse 18.09.2008), felt B9 frittliggende småhusbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 1 435,3 m². Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng mot sør. Tomten er opparbeidet med plen, forstøtningsmurer, flislagte plattinger og trapper i betong, veranda og asfaltert innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert rettigheter/ heftelser/ servitutter på eiendommen. Disse er ikke detaljert gjennomgått av takstmann. Kontakt megler for ytterligere gjennomgang av disse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	26.10.2026		Fremvist		Nei
Boligpass	27.10.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.11.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	09.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.11.2026	
2	10.11.2026	
3	10.11.2026	
4	12.11.2026	Oppdatert tekst om utestue.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*