Tilstandsrapport

Enebolig
Eidsvikvegen 42, 6264 TENNFJORD
HARAM kommune
gnr. 373, bnr. 174

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m² BRA-i: 258 m²



Befaringsdato: 05.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18872-2142 **Eiendomsverdi ref nr:** IO4152

Autorisert foretak: Birkeland Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roger Birkeland

Medlem av Norsk takst

møretakst

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.

Møretakst AS

Møretakst AS ble etablert i 2005 og er i dag et av landets eldste kontorfellesskap for takstingeniører med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik og Ørsta. Selskapet består idag av 10 takstingeniører og er den største enkeltaktøren innen verdi- og tilstandsanalyser av eiendommer mellom Rogaland og Trøndelag. Målet med sammenslutningen er å styrke fagmiljøet og utvikle kompetansen blant takstingeniørene, samt ha tilgang på tilstrekkelig kapasitet, slik at våre oppdragsgivere sikres et kvalitetsprodukt levert med høy faglig standard og innenfor avtalte tidsrammer. Vi besitter kompentanse på alle typer bygningstyper; bolig, næring, tomter, landbruk, offentlig etc, og vi er tilsluttet Norsk takst og/eller NITO. Gjennom dette fremstår Møretakst AS som den markedsledende aktøren på Nordvestlandet innen verdi- og tilstandsvurdering av fast eiendom.



Rapportansvarlig

Roger Birkeland

Roger Birkeland

Uavhengig Takstingeniør

roger@moretakst.no

901 34 242

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.

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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

TG IU

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

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet med hovedfokus på å vurdere bygningens tilstand i henhold til kravene i forskriften "Tryggere bolighandel". Utover forskriftskravene omfatter rapporten også en tilstandsvurdering av konstruksjonene kjøkkeninnredning samt innvendige overflater som gulv, vegger og himling. Konstruksjoner og bygningsdeler som etasjeskiller, innvendige dører, trapper, forstøtningsmurer, samt utvendige vann- og avløpsanlegg er ikke vurdert utover eventuelle avvik som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet (HMS). Dette innebærer at bygningsdeler som ikke er omfattet av forskriften, heller ikke er vurdert i denne rapporten. Det foreligger dermed risiko for skjulte feil, mangler og slitasje med tilhørende kostnader for utbedringer ved slike bygningsdeler som ikke er beskrevet her. Boligen er fra 1936 og ca 90 år gammel. Tilbygg fra ca 1983. Boligen ble betydelig oppusset og innredet med 2 leileigheter i underetasje i 2014-2016, men det gjenstår fortsatt en del oppgraderinger og utbedringer i boligen. Enkelte konsekvenser som følge av TG 2 og TG 3 vurderinger er ikke nødvendigvis fullt ut beskrevet, men likevel medtatt i en totalvurdering av eiendommen, teknisk verdi beregning og stipulert markedsverdi.

Enebolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

Gå til side

Yttertak på hovedhus er tekket med skifer fra byggeår. Yttertak på tilbygg mot øst er tekket med shingelpapp fra byggeår. Takoverbygg på veranda mot vest har papptekking.
Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk.
Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.
Yttervegger av reisverk/bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Stående bordkledning på tilbygg.
Vinduer av pvc-material med 3-lags energiglass.
Ytterdører av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadører av pvc -material med 3-lags energiglass.
Veranda mot sør på ca 7 m². Oppført med utkraget bjelkelag av treverk med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.
Veranda mot vest på ca 55 m² inkl takoverbygg på ca 23 m². Det er støpt plate på grunn, rekkverk av treverk. Takoverbygg med yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, takkonstruksjon av tresperrer tekket med papp.
Det er støpt trapp langs grunnmur mot øst. Støpt trapp og trapperepo foran inngangsdører til 1. etasje mot nord.

INNVENDIG

Gå til side

Leilighet øst i underetasje har laminat på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Leilighet vest i underetasje har laminat på gulv, flis på gulv i vindfang. Det er varmekabler i gulv.
1. etasje har laminat og klikkvinyl på gulv.
2. etasje har laminat på gulv.
Leilighet øst i underetasje har mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling.
Leilighet vest i underetasje har mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling.
1. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger, takessplater med stedvis innfelte downlights i himling.
2. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger. Takessplater med stedvis innfelte downlights i himling.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.
Det er installert vedovn på stue, mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør fra 2016.
Grunnmur er oppført i spare steinsmur på hovedhus, betongkonstruksjoner på tilbygg. Utforet, isolert og kledd med mdf-panelplater innvendig.
Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk.
Det er innvendige formpressa fyllingsdører, slette finerdører og trefyllingsdør i boligen.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom vest
Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble bygget nytt i 2016.

Våtrom › Underetasje › Bad/vaskerom øst
Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble bygget nytt i 2016.

Våtrom › 1. etasje › Bad/vaskerom
Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, malt våtromstapet på vegger. Dusjkabinett med massasjedyser, toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling.
Vindu av pvc-material.
Badet ble tillaget da tilbygget ble oppført i 1983, men er noe overflatefornyet senere.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken vest
Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken øst
Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkken › 1. etasje › Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter. Det er ventilator over integrert koketopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap med vanndispenser. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert waterguard i benk. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2015/16.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malt tapet og dels åpen veggkonstruksjon. Toalett, servant, opplegg for vaskemaskin. Det er røropplegg for eventuell montering av dusjarmatur, sluk i gulv. Rommet er av eldre dato og er under oppussing. Det er tiltenkt bad/vaskerom, men blir idag benyttet som toalettrom og er vurdert som dette.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Det er fortsatt noen eldre kobberrør i 1. etasje og i 2. etasje.
Det er avløpsrør av plast. I all hovedsak utskiftet i forbindelse med oppussing i 2015/16. Det er fortsatt noe eldre avløpsrør i 1. etasje og 2. etasje.
Det er ingen ventilering utover åpning av vindu i 1. etasje og 2. etasje i boligen.
Det er montert balansert miniventilasjon i stue/kjøkken i begge leiligheter i underetasje.
Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.
300 liter vv-bereder fra 2015 til hovedhus. 2 stk 200 liter vv-bereder til hver av leilighetene i underetasje.
Sikringsskap med automatsikringer. Det er utvendig strømskap med inntakssikring og strømmåler. Det er montert returmålere for leiligheter i sikringsskap i huset.
Brannslukkingsapparat. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Det opplyses om at det ble lagt ny drenering rundt huset i 2015. Ikke ny drenering foran trapp mot nord. Det er observert knotteplast og isopor langs deler av grunnmur.
Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i sparesteinsmur/betong på hovedhus, Grunnmur i betong på tilbygg. Forstøtningsmurer er av betong.
Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplanting. Det er etablert en biloppstillingsplass mot sør.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast. Det opplyses om at det ble lagt nye vann- og avløpsrør i 2014.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	262 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	262 m²
Totalpris	5 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	7 350 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

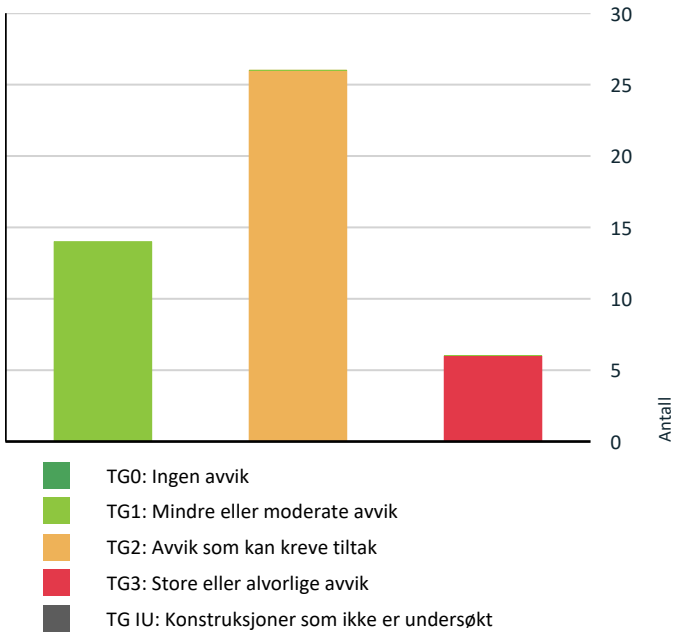
Enebolig

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

I 1. etasje er kjøkken utvidet i forhold til originale tegninger. I loftsetasje er opprinnelig kjøkken ominnredet til loftstue, opprinnelig stue er innredet til soverom.
2 uteboder under veranda mot vest er ikke oppført.

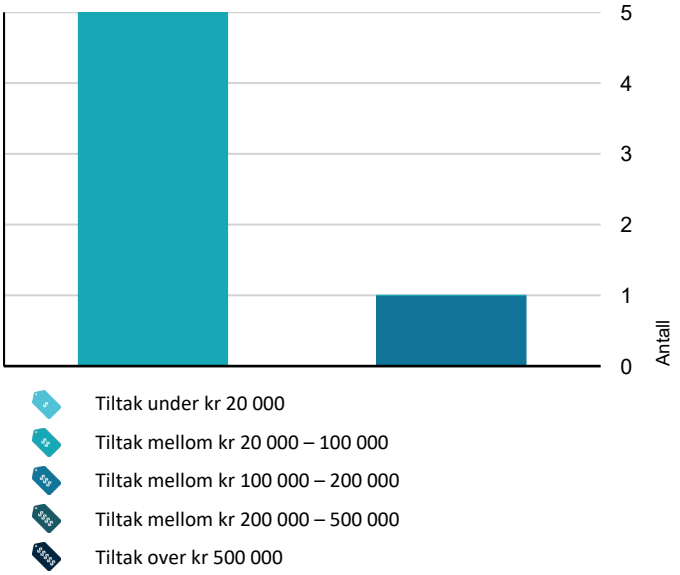
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side
Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon - leiligheter i underetasje.	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken vest > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken øst > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom vest > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom øst > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Trappen er fra byggeår og er ganske bratt og smal. Den er ikke i henhold til dagens krav og standard.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Ca årstall

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

1983	Tilbygg	Tilbygg mot øst
2018	Tilbygg	Tilbygd veranda mot vest

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Yttertak på hovedhus er tekket med skifer fra byggeår. Yttertak på tilbygg mot øst er tekket med shingelpapp fra byggeår. Takoverbygg på veranda mot vest har papptekking. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er påvist et par løse/manglende skiferheller. Det er åpen glipe i taktekking på hovedhus og det trekker fukt inn i takkonstruksjon. Det er slitasjer på shingelpapp på tilbygg.

• Det er påvist fuktskade eller råteskade i konstruksjonen.

• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.

• Fukt- eller råteskader kan føre til svekket konstruksjon og videre skadeutvikling over tid.

• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i metall. Vindskier av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Deler av takrenner er skadet og må skiftes. Det er påvist lekkasjer i takkonstruksjon i kilrenne ved takark mot sør.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.
- Beslag og takrenner må skiftes. Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon av tresperrer med undertak av bordtrod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er observert forekomst med muselort el. på kryploftet.

Konsekvens/tiltak

- Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.
- Fukt- og råteskader i takkonstruksjonen kan føre til svekket bæreevne og omfattende skader over tid.
- Det anbefales å avdekke og stoppe fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet konstruksjon.
- Spor etter mus. Ytterligere undersøkelser anbefales og forhold overvåkes. Konsekvens er skader i materialer/konstruksjon og dermed utbedringer.

Tilstandsrapport

Det er registrert lekkasjer langs kilrenner i takkonstruksjon på kryploft. Det er plassert ut flere plastkar på kryploft og det er tegn til at det trekker noe fukt gjennom konstruksjonen flere steder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av reisverk/bindingsverk med liggende bordkledning utvendig. Stående bordkledning på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Slitasjer og stedvis fukt-/råteskader på kassekledning ved takfot.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)
- Det er værslitt og oppsprukket treverk på utvendig bordkledning. Det er stedvis manglende hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Det er værslitt og oppsprukket treverk på utvendig bordkledning.
- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
- Det må påregnes lokale utbedringer og generelt vedlikehold.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer av pvc-material med 3-lags energiglass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det mangler sålebenkbeslag på vinduer i underetasje. Vannbrett/beslag under flere vinduer er feilmontert.
- Det er fuktskader på innvendige vindusforinger i leiligheter i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører av formpressa trefiner med glassfelt. Verandadører av pvc-material med 3-lags energiglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er mangelfull og dårlig tetting rundt ytterdører i underetasje. Det er stedvis fuktskader på innvendige dørforinger.

Konsekvens/tiltak
- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det må utføres lokale utbedringer.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda mot sør på ca 7 m². Oppført med utkraget bjelkelag av treverk med terrassebord på gulv, rekkverk i treverk.
Veranda mot vest på ca 55 m² inkl takoverbygg på ca 23 m². Det er støpt plate på grunn, rekkverk av treverk. Takoverbygg med yttervegger av bindingsverk med liggende bordkledning utvendig, takkonstruksjon av tresperrer tekket med papp.

Vurdering av avvik:
- Det er dårlig tetting i overgang mellom terrasseplatting mot vest og yttervegg og det trekker fukt i mellomrom mellom yttervegg og betongplate.
- Det mangler kantbeslag/vindskibeslag på takoverbygg mot vest. Det er noe rustskader på stålsøyler under betongplate.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres bedre beslagløsning mellom betongplate og yttervegg.
- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er støpt trapp langs grunnmur mot øst. Støpt trapp og trapperepo foran inngangsdører til 1. etasje mot nord.

Vurdering av avvik:
- Betongtrapper har overflateslitasjer og noe sprekker skader.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
- Det vil være påregnelig med lokale utbedringer. Det er viktig at sprekker blir tettet for å unngå frostspreng og videre skadeutvikling.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leilighet øst i underetasje har laminat på gulv. Det er varmekabler i gulv.
Leilighet vest i underetasje har laminat på gulv, flis på gulv i vindfang. Det er varmekabler i gulv. Det er opplyst at varmekabler i gulv i vindfang er defekt.
1. etasje har laminat og klikkvinyl på gulv.
2. etasje har laminat på gulv.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Det er stedvis fuktmerker og -svelling i laminatgulv i leiligheter i underetasje. Stedvis dårlige sammenføyninger i skjøter på laminat og klikkvinyl.

Konsekvens/tiltak
- Det kan være påregnelig med lokale utbedringer.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leilighet øst i underetasje har mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling.
Leilighet vest i underetasje har mdf-panelplater på vegger og takessplater i himling.

1. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger, takessplater med stedvis innfelte downlights i himling.
2. etasje har malt tapet og mdf-panelplater på vegger. Takessplater med stedvis innfelte downlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging, fuktskade og/eller svelling i overflater. Det er fuktskader i takplater rundt ventilasjon i himling på bad i 1. etasje. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold på befaringstidspunkt, men det er ukjent om det fortsatt er pågående tidvise lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å avdekke og utbedre fuktkilden samt reparere eller skifte ut skadet overflate.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er støpt plate på grunn i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
• Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

I underetasje er det målt 18 mm på 2 meter i stue i leilighet øst, det er 40 mm nivåforskjell mellom stue og soverom. I 1. etasje er det målt 25 mm høydeforskjell på 2 meter i stue, 18 mm høydeforskjell på 2 meter i kjøkken og 13 mm i gang. Det er 25 mm nivåforskjell mellom kjøkken og gang. I 2. etasje er det målt 17 mm høydeforskjell på 2 meter i soverom, 10 m høydeforskjell på 2 meter i gang.
Gjør oppmerksom på at dette er stedvise målinger. Det kan være andre høydeforskjeller i boligen.

Radon

Beskrivelse

Det opplyses om at det har vært radonmåling med lave verdier, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette. Eiendommen ligger i område med lite radonforekomster, jmf kart: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling. Det er krav til Radonmåling ved utleie av bolig.

Konsekvens/tiltak
• Radonmåling må utføres og dokumenteres.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er installert vedovn på stue, mursteinspipe fra byggeår med nytt røykrør fra 2016.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i sparesteinsmur på hovedhus, betongkonstruksjoner på tilbygg. Utforet, isolert og kledd med mdf-panelplater innvendig. Det er boret inspeksjonshull i vegg i soverom mot øst i underetasje, og det er målt 13,5 vekt-% fukt i bunnsvill som ansees som tørt. Det er etablert svalgang mellom grunnmur og støttemur mot nord på hovedhus.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i treverk med tette trinn. Rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Trappen er fra byggeår og er ganske bratt og smal. Den er ikke i henhold til dagens krav og standard.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

- Det er registrert spor etter skadedyr, men av ukjent omfang. Det er spor etter muselort på kryploft.
- Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Det er stedvis manglende musebånd bak bordkledning.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.
- Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble bygget nytt i 2016.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger, takessplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler silikonfuger i uderkant av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring for å unngå at det trekker fukt inn i platene ved eventuelt vannsøl.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg og varmekabler i gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt med baderomspanel på vegg og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er 2 plastsluker i gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm. Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:
• Ene sluken er under dusjkabinett og har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Baderomspanel er eldre enn 10 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM VEST

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i vegg i soverom mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, våtromsplater på vegger. Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk. Det opplyses om at badet ble bygget nytt i 2016.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Det er våtromsplater på vegger, takessplater i himling.

Vurdering av avvik:
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler silikonfuger i underkant av platene.

Konsekvens/tiltak
• Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

• Det må foretas lokal utbedring. Våtromsplater må fuges i underkant for å unngå at det trekker fukt inn i platene ved eventuelt vannsøl.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er vinylbelegg og varmekabler i gulv.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlige vanntette sjikt i form av baderomspanel og våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm. Det vanntette sjikt i våtrommet er overflatekledninger (ikke skjult) og kan derfor inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.

Vurdering av avvik:

• Ene sluken er under dusjkabinett og har begrenset tilkomst. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.

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

Konsekvens/tiltak

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, veggmontert toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, elektrisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er elektrisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM ØST

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i vegg i soverom mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med vinylbelegg og varmekabler i gulv, malt våtromstapet på vegger. Dusjkabinett med massasjedyser, toalett, hel servantplate med underskap, opplegg for vaskemaskin, ventilasjon i himling. Vindu av pvc-material.
Badet ble tillaget da tilbygget ble oppført i 1983, men er noe overflatefornyet senere.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det er noe sprekker i vinylbelegg rundt rørgjennomføring i gulv og ved dørterskel. Det er varmeskjolder fra varmekabler på vinylbelegg. Det er fuktskader i takplater rundt ventil i himling. Det er kun naturlig avtrekk. Vindu i våtsone har ikke fuktbestandige materialer i foringer og listverk. Rommet holder ikke dagens krav til fuktsikring av våtrom og står foran oppgradering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i vegg i soverom mot våtsone på bad. Det er utført fuktmåling med Protimeter uten å avdekke unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN VEST

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning i laminat med slette fronter. Det er kullfilterventilator over komfyr, opplegg for oppvaskmaskin, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er fra 2016.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN ØST

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Kun kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk medfører at fukt, matos og fettpartikler ikke føres ut av boligen. Dette kan gi dårlig inneklima, økt fuktbelastning og opphopning av fett i rommet.

• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Kvik med slette fronter. Det er ventilator over integrert koketopp, integrert stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Opplegg for kjøleskap med vanndispenser. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert waterguard i benk. Det opplyses om at kjøkkenet ble oppusset i 2015/16. Det er noe gliper i vinylskjøter i gulv.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, malt tapet og dels åpen veggkonstruksjon. Toalett, servant, opplegg for vaskemaskin. Det er røropplegg for eventuell montering av dusjarmatur, sluk i gulv. Rommet er av eldre dato og er under oppussing. Det er tiltenkt bad/vaskerom, men blir idag benyttet som toalettrom og er vurdert som dette.

Vurdering av avvik:

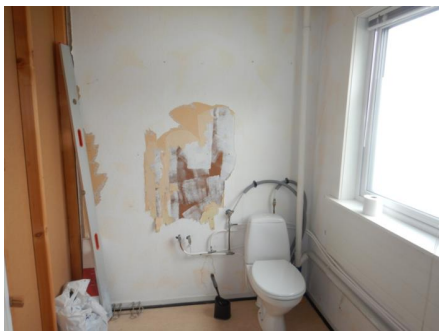
• Det er påvist omfattende skader på overflater som løse/defekte fliser, belegg, fuger, oppsprekking, svelling og råte.

Konsekvens/tiltak

• Det er slitasjer i gulvbelegg og skader på vegger. Gulvbelegg er ikke tett ved vegg og det er pågående arbeider med renovering av rommet. Det er ikke tilstrekkelig avtrekk og luftutskifting slik det står idag.

• Rommet må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør av kobber og plast, rør-i-rør system. Innvendige vannrør ble i all hovedsak utskiftet i 2015/16. Fordelerskap for vann i teknisk rom i underetasje. Det er fortsatt noen eldre kobberrør i 1. etasje og i 2. etasje.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. I all hovedsak utskiftet i forbindelse med oppussing i 2015/16. Det er fortsatt noe eldre avløpsrør i 1. etasje og 2. etasje. Eldre plastsluker i bad i 1. etasje og toalettrom i 2. etasje.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ingen ventilering utover åpning av vindu i 1. etasje og 2. etasje i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Ventilasjon - leiligheter i underetasje.

Beskrivelse

Det er montert balansert miniventilasjon i stue/kjøkken i begge leiligheter i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Det mangler ute-del/ventilasjonshetter foran inntak og utluft på leilighet mot vest.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres ventilhatt på samme måte som leilighet mot øst.



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

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i boligen.

Vurdering av avvik:

• Luft-til-luft varmepumpe har nådd en alder som gjør at den har en usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at varmepumpen vurderes av fagperson for å avdekke eventuelle feil eller behov for reparasjon. Konsekvensen av usikker fremtidig funksjon er risiko for redusert oppvarming, dårligere inneklima og økte energikostnader dersom varmepumpen svikter.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 liter vv-bereder fra 2015 til hovedhus. 2 stk 200 liter vv-bereder til hver av leilighetene i underetasje. Vv-beredere er plassert i teknisk rom i underetasje.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Det er utvendig strømskap med inntakssikring og strømmåler. Det er montert returmålere for leiligheter i sikringsskap i huset. Det elektriske opplegget ble i all hovedsak oppgradert ved oppussing i 2015/16, Det er fortsatt noe eldre opplegg i huset.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.









Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat. Røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det opplyses om at det ble lagt ny drenering rundt huset i 2015. Ikke ny drenering foran trapp mot nord. Det er observert knotteplast og isopor langs deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Deler av drenering er av eldre dato.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført med støpte fundamenter og grunnmur i sparesteinsmur/betong på hovedhus, Grunnmur i betong på tilbygg.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplanting. Det er etablert en biloppstillingsplass mot sør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

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

Tilstandsrapport

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 snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Trappen er fra byggeår og er ganske bratt og smal. Den er ikke i henhold til dagens krav og standard.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det elektriske anlegget har litt forskjellig alder og kvalitet.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

262 m²/258 m²

Enebolig: 2 Stue/kjøkken, 7 Soverom, 3 Bad/vaskerom, 3 Vindfang, Teknisk rom, Stue, Kjøkken, Gang, 2 Trapperom, Kott, Loftstue, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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 7 350 000

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	**5 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 000 000**

Markedsvurdering

Enebolig med 2 utleieenheter beliggende i Eidsvika i Tennfjorden. Eiendommen ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, idrettsanlegg, nærbutikk og turterreng. Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor.

Utifra den visuelle befaringen, sammenlignbare salg i nærområdet og en totalvurdering av eiendommen antas boligen å kunne omsettes for den stipulerte markedsverdien i dagens marked.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Slyngstadvegen 21 ,6265 VATNE				01-09-2025	4 750 000	**4 650 000**		4 650 000	**29 245**
	124 m²	1942	4 sov							
2	Eidsvikvegen 111 ,6264 TENNFJORD				27-05-2025	5 400 000	**5 250 000**		5 250 000	**25 485**
	199 m²	1934	3 sov							
3	Tennfjordvegen 192 ,6264 TENNFJORD				03-09-2025	2 800 000	**3 050 000**		3 050 000	**24 597**
	114 m²	1958	3 sov							
4	Tennfjordneset 53 ,6264 TENNFJORD				29-06-2021	3 800 000	**4 200 000**		4 200 000	**22 951**
	183 m²	1972	5 sov							
5	Sandane 31 ,6264 TENNFJORD				27-11-2023	3 980 000	**3 930 000**		3 930 000	**22 717**
	173 m²	1974	3 sov							
6	Sandane 18 ,6264 TENNFJORD				04-10-2023	4 000 000	**3 950 000**		3 950 000	**22 316**
	177 m²	1972	5 sov							
7	Tennfjordvegen 189 ,6264 TENNFJORD				15-05-2025	5 200 000	**5 175 000**		5 175 000	**22 021**
	225 m²	1959	5 sov							
8	Vatnevegen 50 ,6265 VATNE				14-09-2026	3 100 000	**3 000 000**		3 000 000	**10 870**
	276 m²	1964	5 sov							

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.		8 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**6 150 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**6 150 000**

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.	1 200 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 200 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 350 000**

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

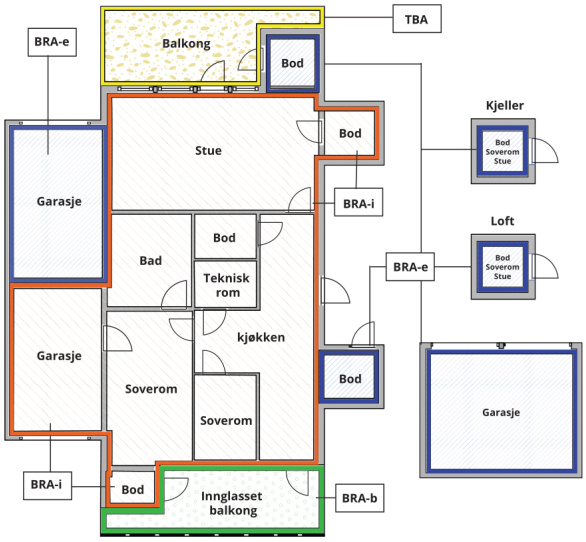
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	90	4		94	
1. etasje	113			113	62
2. etasje	55			55	
SUM	**258**	**4**			**62**
SUM BRA	**262**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Stue/kjøkken vest, stue/kjøkken øst, soverom vest, soverom øst, bad/vaskerom vest, bad/vaskerom øst, vindfang vest, vindfang øst	Teknisk rom	
1. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom, gang, vindfang, trapperom, kott		
2. etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, toalettrom, trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I 1. etasje er kjøkken utvidet i forhold til originale tegninger. I loftsetasje er opprinnelig kjøkken ominnredet til loftstue, opprinnelig stue er innredet til soverom.
2 uteboder under veranda mot vest er ikke oppført.

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: Opprinnelig trapp mellom 1. etasje og underetasje er kledd igjen med bjelkelag og gulv. Det er ukjent hvordan brannskille er utført her.

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.10.2026	Roger Birkeland	Takstingeniør
	Liudmila Komarova	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1580 HARAM	373	174		0	1523 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eidsvikvegen 42

Hjemmelshaver

Sigurbjörnsson Hallgrimur Pall, Komarova Liudmila

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Eidsvikvegen i Tennfjorden og ligger i et etablert område med eneboliger fra forskjellige tidsepoker i nærmiljøet. Boligen ligger fint til i terrenget med god tilkomst og gode sol-, lys og utsiktsforhold. Det er kort vei til barnehage, skoler, idrettsanlegg, nærbutikk og turterreng.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Om tomten

Eiendommen ligger i lett skrånende terreng og tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og biloppstillingsplass, forstøtningsmurer, plenarealer og diverse beplanting. Det er etablert en biloppstillingsplass mot sør.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er registrert med 3 boenheter i Matrikkel; Enebolig med hybel/sokkelleilighet. Det er etablert 2 leiligheter i underetasje for utleie.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.10.2026		Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	05.10.2026		Gjennomgått	4	Nei
Reguleringsplaner	26.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Situasjonskart	26.09.2025		Gjennomgått	3	Nei
Tegninger	16.06.1982	Tilbygg og ombygging	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.11.2025	Ferdigattest tilbygg	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	12.01.2015	Etablering av utleiedel i underetasje	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Birkeland Taksering AS
Breivikvegen 145
6014 ÅLESUND

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.»*