Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig med garasje
Uraplass 2 , 6017 ÅLESUND
ÅLESUND kommune
gnr. 51, bnr. 417

Markedsverdi

6 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 20300-1497 **Eiendomsverdi ref nr:** DK1985

Autorisert foretak: Artikon AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Andreas Ottestad Gaupseth

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

Ole Andreas Ottestad Gaupseth
Uavhengig Takstingeniør
ole@artikon.no
415 93 133

Medansvarlig

Steffen Terkelsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@artikon.no
400 55 908

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.

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

Boligen er fra 1998, og det er registrert forhold som krever vedlikehold og utbedring. Det er ikke uvanlig at det oppdages avvik, og det anbefales å utarbeide en plan for nødvendige tiltak. Det er blant annet observert værslitte vindski og stslitasje på innvendige gulv.

Boligen går over to etasjer og er oppgradert med for eksempel flere nye vinduer og balkongdører, samt overflateoppussing i kjellerstue.

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 og 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 ingen 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 med garasje - Byggeår: 1998

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er utført med oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk. Taket er et saltak med W-takstoler i tre. Loftet er et kaldtloft. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning. Vinduene består av malt treverk og PVC med 2-lags og 3-lags isolerglass. Vinduene er fra ulike tidsperioder: 2017, 2008 og 1997. Hovedytterdør og kjellerdør er malt og har 3-lags isolerglass. Balkongdørene er av PVC med 3-lags isolerglass. Det er en veranda av trevirke med utgang fra stue med rekkverk med liggende spiler. Det er montert til-tak i bjelkelaget.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene er med parkett og laminat. Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og himlingsplater. Det er etasjeskiller av trebjelkelag og støpt plate mot grunn. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier. Det er elementpipe og vedovn. Sotluke er montert i kjellerstue. Innvendig trapp er en lakkert tretrapp. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. Etasje som er rehabilitert i 2008.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne. Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

Vaskerom Kjeller som er rehabilitert i 2021.
Våtrommet har våtromstapet og malt betong på vegger og himlingsplater på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm. Våtrommet har smøremembran på gulv, og plastsluk. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Bad Kjeller
Våtrommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Rommet er innredet med servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet ble oppgradert i 2008 med nytt HTH-innredning og fornyet med nye hvitevarer i perioden 2017-2026 med kjøl -/fryseskap og oppvaskmaskin. Det har blitt byttet Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er mekanisk avtrekksventilasjon og ventiler i vinduer. Det er luft-til-luft varmepumpe i underetasjen og i hovedetasje. Det er to ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso fra byggeår plassert på vaskerommet. Det er to sikringsskap med automatsikringer plassert i bod og gang i underetasjen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse med knotteplast. Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er. Det er forstøtningsmurer er av betongstein. Tomten ligger i en sørhelling. Avløpsledningene er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	198 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	198 m²
Totalpris	6 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	6 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

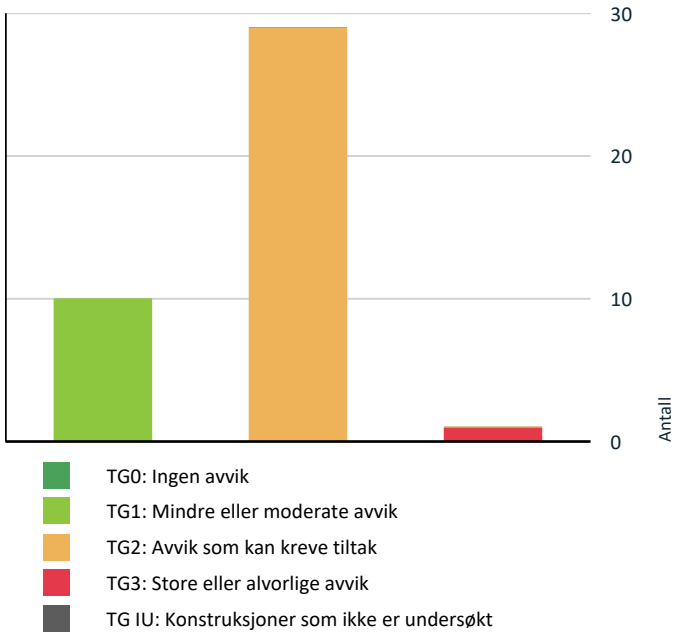
Enebolig med garasje

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

-Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 21.11.1996 og tegning om tilbygg fra 2008.

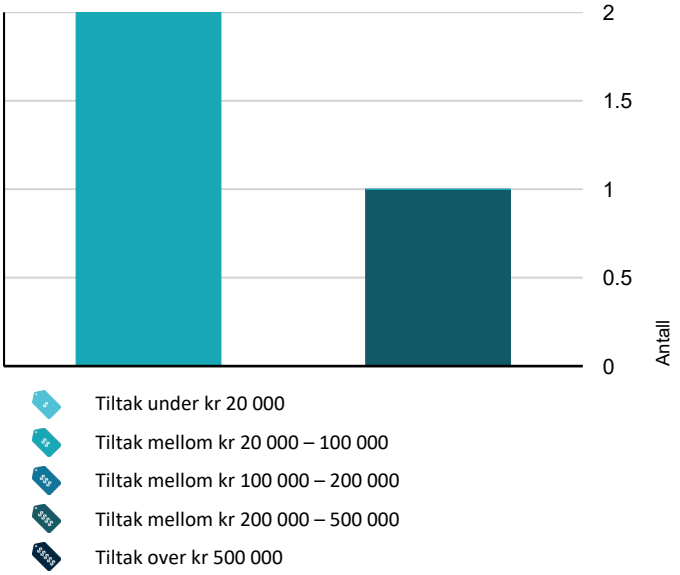
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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:
- Terrasser og plattinger på terreng
- Andre utvendige forhold
- Overflater - Gulv
- Overflater - Vegger og himling
- Innvendige dører
- Dokumentasjon for våtrom
- Andre VVS-installasjoner

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig med garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Kjeller > Bad > Generell** 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 > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 91cm Gå til side
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- 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.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra byggtekniske forskrift med manglende brannskille mellom garasje og boligdel.
- Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Rømningsvinduet i underetasjen er plassert 135 cm over gulvet. Rommet er godkjent som disponibelt/bod, men benyttes i dag som soverom.

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Boligens energimerking



Beskrivelse

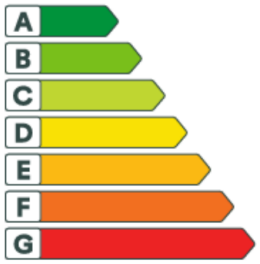
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blant annet beregnet ut fra følgende parametre: Enebolig, byggeår 1998, bærekonstruksjon i tre, orginal takisolasjon, orignal isolering i vegger, vinduer fra 2008, 2017, 2 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 MED GARASJE



Byggeår
1998

Kommentar
Byggeår er hentet fra gammel salgsoppgave.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår med normal slitasje ut i fra byggeår.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Montert ny integrert stekeovn fra Miele.
2025	Modernisering	Skyvedørsgarderobe fra Ikea montert i kjellerstue.
2024	Modernisering	Utskifting av terrassebord og rekkverk.
2024	Modernisering	Ny pipehatt montert på taket.
2023	Modernisering	Overflateoppussing i kjellerstue, samt montering av lysspotter i tak, montering av stikkontakter etc.
2022	Modernisering	Nytt overbygg ved kjellerinngang.
2021	Modernisering	Utskifting av sikringer i sikringsskap, montering av stikkontakter etc.
2021	Modernisering	Utskifting av spotter i tak fra halogen til LED, samtlige spotter i hovedetasjen (27 stk).
2020	Modernisering	Ny garasjeport.
2020	Modernisering	Installasjon av ny himling i tak på stue og kjøkken, samt montering av lys, herunder spotter i tak (18 stk).
2019	Modernisering	Installasjon av varmepumpe i kjeller.
2018	Modernisering	Montering av nye terrassedører fra H-produkter (3-lags glass, PVC).
2018	Modernisering	Montering av 4 nye vinduer fra H-produkter (3-lags glass, PVC).

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Undertaktekking er utført med oljeimpregnerte trefiberplater (sutakplater m.m.). Besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, knekte takstein, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Taktekking er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

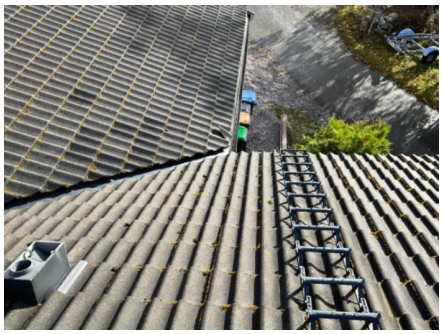
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres utbedringer av sprekker og ujevnheter, samt fjerning av mose for å forhindre ytterligere forringelse av taktekkingen. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for vanninntrengning, frostsprengning og redusert levetid på taket.

• Taktekkingens alder tilsier at det er økt risiko for slitasje og lekkasjer. Det bør vurderes utskifting eller nærmere kontroll av taktekkingen for å unngå fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

• Undertaket bør følges opp jevnlig med tanke på alder, da eldre oljeimpregnerte trefiberplater har økt risiko for svekket funksjon og lekkasjer over tid. Ved tegn til skade eller fukt bør tiltak iverksettes for å unngå vanninntrenging og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



Eksempel bilde på knekt takstein.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskiene er i treverk. Det ble montert ny takhatt i 2024.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at snøfangeren mot vest er bøyd, og at vindskiene er stedvis værslitte.

Konsekvens/tiltak

• Snøfangeren bør rettes opp eller byttes ut for å hindre risiko for snøras og skade på personer eller eiendom. Værslitte vindskier bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å unngå råteskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.



Bøyd snøfanger.



Værslitte vindskibord.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med W-takstoler i tre og undertak av sutakplater. Loftet er et kaldtloft.
Takkonstruksjonene er tilgjengelig for besiktigelse, men det er begrenset tilkomst på grunn av lagring eller lite gulvflate. Kun deler av loftet er inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det er observert fuktskjolder, og det ble gjennomført stikkontroll av enkelte fuktskjolder, uten at disse gav unormale fuktutslag. Fuktskjolder rundt pipen kommer fra utbedret lekkasje.

• Det er mangelfull kondensisolering av rør.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskjolder bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell utvikling av nye lekkasjer eller fuktskader.
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være skjulte skader i konstruksjonen, som over tid kan føre til råte eller soppdannelse.

• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.



Manglende isolering.



Fuktskjolder etter gammel lekkasje rundt pipen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

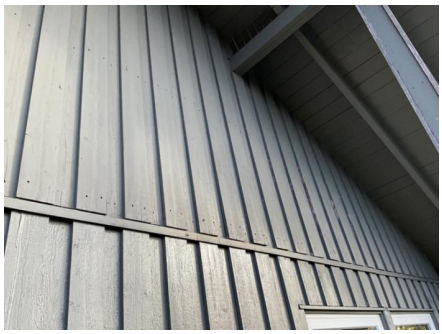
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

• Det er registrert avflassing av maling på vegg mot sør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende gnagesikring for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen. Manglende musetetting øker risikoen for skader på isolasjon og bygningsdeler, samt mulige hygieniske utfordringer.

• Det anbefales at avflasset maling fjernes og veggen males på nytt for å beskytte treverket mot fukt og for å forhindre ytterligere nedbryting av materialet. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.



Avskalling av maling.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene består av malt treverk og PVC med 2-lags og 3-lags isolerglass. Vinduene er fra ulike tidsperioder: 2017(montert i 2018), 2008 og 1997.

Vurdering av avvik:

• Enkelte vinduer fra byggeåret har stedvis værslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med værslitasje for å unngå ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Hovedytterdør og kjellerdør er malt og har 3-lags isolerglass. Balkongdørene er av PVC med 3-lags isolerglass montert i 2018.

Vurdering av avvik:
• Ytterdør til underetasjen tar i terskel ved åpning/lukking og mangler utvendig tetting.

Konsekvens/tiltak
• Ytterdøren bør justeres slik at den ikke tar i terskelen ved åpning og lukking, og utvendig tetting bør etableres.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt slitasje på dør og terskel, samt risiko for fuktinntrengning og varmetap.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en veranda av trevirke med utgang fra stue med rekkverk med liggende spiler. Det er montert til-tak i bjelkelaget. Ifølge eier ble terrassebord og rekkverk skiftet ut i 2024.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 91cm

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader, da dagens høyde ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for personskade ved fall.

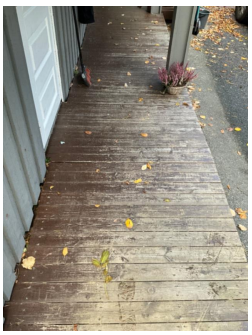
TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert at plattinger er værslitte.

Konsekvens/tiltak
• Plattingene bør vedlikeholdes eller eventuelt skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, svekket bæreevne og forkortet levetid.



Slitasje på platting.

TG 1 Garasje

Beskrivelse

Garasje bygd inntil huset fra byggeår, med ny garasjeport i 2020.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

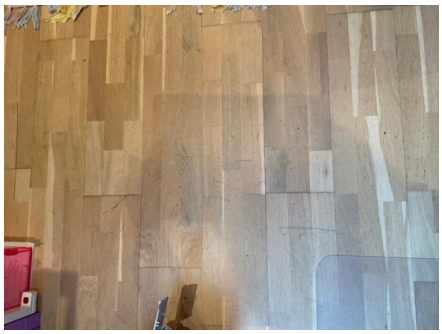
Gulvene er med parkett og laminat.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Eksempel på slitasje på gulv.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte, glatte flater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at bodveggen i underetasjen mangler plater.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres plater på bodveggen i underetasjen for å oppnå tilfredsstillende overflate.



Manglende plater på vegg.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovn. Sotluke er montert i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale, for eksempel ved å montere brannhemmende plate eller ildfast stein i sotlukeåpningen.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til bygningen og beboerne.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

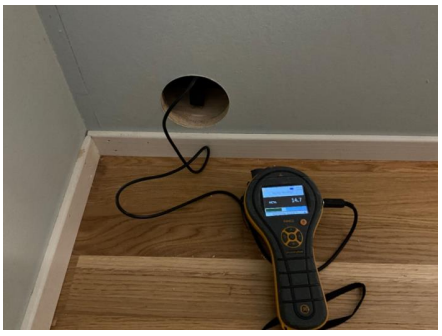
Beskrivelse

Bygget har veggkonstruksjon som støter mot terreng/ ligger under terrenget. Ved hullboring er det kun en liten del av konstruksjonen som er vurdert. Det er tatt ett hull i veggkonstruksjon som tilstøter terrenget, der hvor det mest trolig kan oppstå fuktighet og hvor det er tilgang. Dette er aller helst i hjørnet ut mot yttervegg. Dette utelukker ikke at det kan være fukt andre steder.

Det er foretatt hullboring på soverom, og det ble målt 14,7 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%

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hullboring observert følgende oppbygning: Innvendig plate, dampsperre, isolert påforing og betong. Dampsperre er i dag ikke et anbefalt produkt, da disse kan holde eventuell innstengt fukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke målt unormale fuktverdier, men plast på vegg som ligger under terreng kan medføre kondens på utsiden (mot isolasjonen). Vi anbefaler å følge med på konstruksjonen. Skal veggen rehabiliteres, sørg for at veggen har riktig oppbygging etter dagens krav.



Fuktmåling på soverom.

TG 2 Innvendige trapper

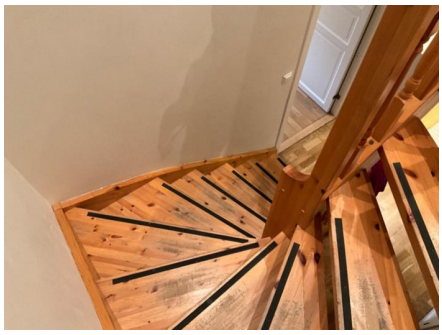
Beskrivelse

Innvendig trapp er en lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på inntrinnene i trappen.
• 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.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres overflatebehandling av slitte inntrinn for å hindre videre slitasje og sikre estetikken.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport



Slitasje i inntrinn og manglende håndløper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på dør til soverom i underetasjen
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er registrert at enkelte dørblad har glipper og har sunket.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vedlikeholde eller utbedre dørene ved behov.
- Det bør utføres justering eller utskifting av dørblad med glipper eller som har sunket, for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje.

Konsekvensen av manglende utbedring er redusert funksjonalitet, økt slitasje og mulig skade på dør og karm over tid.



Glipper i dørbland.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 1997-2010. Våtrommet ble rehabilitert i 2008.

Årstall: 2008 **Kilde:** Egenerklæring

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon av utførelse av 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.

1.ETASJE > BAD

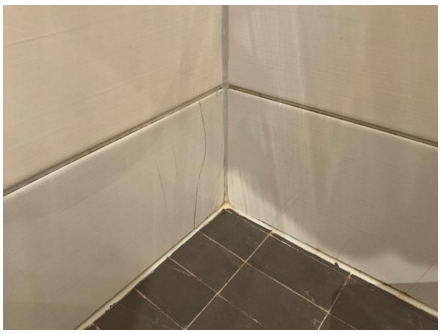
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker, hakk og krakelering i fliser.
• Det er påvist riss i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i fliser kan føre til økt fuktbelastning bak fliser, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
• Det anbefales å undersøke årsaken til sprekkdannelsen (f.eks. bevegelser i underlaget eller feil utførelse), og skifte ut skadede fliser. Ved tegn til underliggende fuktskader bør også membran og underlag kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
• Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.



Sprekk og krakelering i flis.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 25 mm fall mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker og er grunne.

Konsekvens/tiltak
• Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.
• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

Tilstandsrapport



Grunne flisfuger i dusjen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast.

Vurdering av avvik:

• Smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktsvell på skuff i innredningen, og det drypper fra kranen.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskadet skuff bør utbedres eller byttes for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på innredningen.
Dryppende kran bør repareres eller byttes for å unngå unødvendig vannforbruk.



Fuktsvell på skuff.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon via det sentrale avtrekksystemet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende ved funksjonstest og har lav effekt.

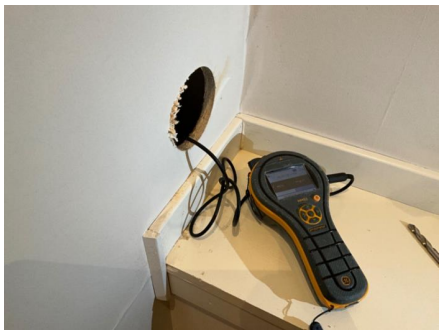
Konsekvens/tiltak
• Avtrekkssystemet bør kontrolleres og utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende, for å unngå dårlig luftkvalitet og redusere risikoen for fuktskader på badet og tilstøtende rom.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra trappen, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble ikke utslag ved fuktmåling, som vil si trevirket har under 8 vektprosent fuktighet. 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 fra trappen.

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.
Det ble lagt ny membran på gulvet i 2016 og fornyet i 2021 med ny innredning.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon av utførelse av 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.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet og malt betong på vegger og himlingsplater på innvendig tak.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør foretas utbedring av fallforhold.



Manglende mykfuge.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og plastsluk. Eier informerer at det er våtromstapet på vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig våtsonen. Hullboringen er utført fra trappen, bak våtsonen. Det ble målt 11,1 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%



Fuktmåling fra tilstøtende rom.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Rommet er innredet med servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne med naturlig ventilering. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Rommet er av en slik alder at tettesjikt og skjulte bygningsmaterialer/ - konstruksjoner har passert forventet levetid. Plutselige skader og lekkasjer kan oppstå. Etablert tettesjikt vil trolig ikke håndtere en lekkasjesituasjon. Gjenstående levetid vil også være avhengig av bruken.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er og registrert avvik på våtrommet som ikke tilstrekkelig avtrekk, vindu i våtsone, lekkasjevann ledes ikke til sluk pga. list rundt dusjsone og skade i tapeten.

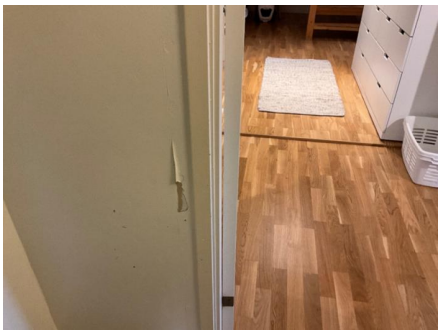
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



List rundt dusjsonen.



Skade på tapet.

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er foretatt én fuktmåling i tilstøtende rom, nærmest mulig dusjsonen/ våtsonen. Hullboringen er utført fra trappen, bak dusjsonen/ våtsonen. Det ble ikke utslag ved fuktmåling, som vil si trevirket har under 8 vektprosent fuktighet. 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 fra soverom.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, integrert stekeovn fra Miele (montert ny 2026) og oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktsvell samt enkelte hakk og sår i frontene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utbedres fuktsvell og skader på frontene for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på kjøkkeninnredningen. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til ytterligere forringelse og behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.



Fuktsvell på skapdør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberrør med plasthylse.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er registrert irr på kobberrør ved varmtvannsberederen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av irrdannelser på kobberrørene for å hindre videre korrosjon og lekkasjer, da dette kan føre til vannskader og redusert levetid på rørsystemet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegget for å sikre mulighet for rensing og vedlikehold. Manglende stakemulighet kan føre til økt risiko for tilstopping og vanskeliggjør utbedring ved eventuelle avløpsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon og ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

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

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i underetasjen og i hovedetasje. Sist service på varmepumpene var utført november i 2025. Ifølge eier ble varmepumpen i kjelleren installert i 2019.

Vurdering av avvik:

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

• Det er registrert rust på utvendig del av varmepumpen, og det mangler deksling rundt på utvendige rør.

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.

• Det bør utbedres rust på utvendig del av varmepumpen og monteres deksling på utvendige rør for å beskytte mot videre korrosjon og mekaniske skader. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for funksjonssvikt, redusert levetid og mulige lekkasjer i anlegget.

Tilstandsrapport



Manglende deksling rundt utvendige rør .

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er to ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso fra byggeår plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

• Det anbefales å planlegge utskifting av varmtvannstanken for å sikre videre trygg og stabil drift.

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 to sikringsskap med automatsikringer plassert i bod og gang i underetasjen.
Det ble utført el-tilsyn 23.06.2021, og kunden informerer at avvikene etter elkontroll er utbedret.
Ifølge eier er det utført følgende arbeider på det elektriske anlegget: Utskifting av sikringer i sikringsskap og montering av stikkontakter (2021). Utskifting av samtlige takspotter i hovedetasjen fra halogen til LED, 27 stk. (2021). Montering av lys og 18 takspotter i ny himling på stue/kjøkken (2020). Montering av lysspotter i tak og stikkontakter i kjellerstue (2023).



Kontroll av sikringskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra byggtekniske forskrift med manglende brannskille mellom garasje og boligdel.
• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Rømningsvinduet i underetasjen er plassert 135 cm over gulvet. Rommet er godkjent som disponibelt/bod, men benyttes i dag som soverom.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende brannskille mellom garasje og boligdel i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for spredning av brann og røyk mellom sonene. Manglende branncelleinndeling kan medføre økt fare for personskade og materielle skader ved brann.
• Rømningsvinduet bør tilpasses slik at det tilfredsstiller krav til tilgjengelighet og høyde fra gulv, for å sikre trygg og effektiv rømning ved brann. Manglende tilrettelegging av rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved evakuering.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse med knotteplast.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
• Mangler avslutningslist på knotteplast.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det kan ikke utelukkes at det må gjøres tiltak for drenering.
• Det bør monteres avslutningslist på knotteplasten for å hindre at vann ledes bak fuktsikringen, da dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.


Manglende avslutning på knotteplasten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er av betong. Det er ikke kjent hvilken type fundament det er.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

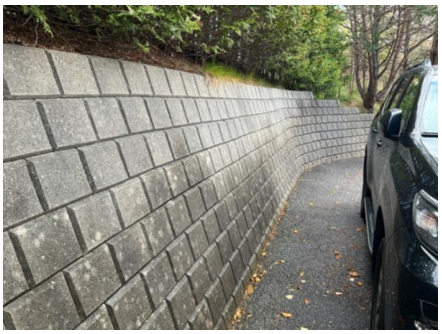
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



Deler av støttemurene er tildekket.



Støttemur mot Borgundfjordvegen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten ligger i en sørhelling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Terrenget bør justeres slik at det oppnås tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren, for å hindre vannansamlinger ved muren og redusere risikoen for fuktskader på bygningskonstruksjonen.

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:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til ca. 91cm

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke. Dette øker risikoen for antennelse ved varme, gnister eller sotrester og kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• 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.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra byggtekniske forskrift med manglende brannskille mellom garasje og boligdel.

• Det er mangler ved boligens rømningsvei(er). Rømningsvinduet i underetasjen er plassert 135 cm over gulvet. Rommet er godkjent som disponibelt/bod, men benyttes i dag som soverom.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyden bør økes for å ivareta sikkerheten mot fallskader, da dagens høyde ikke tilfredsstiller gjeldende krav. Lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for personskade ved fall.

Tilstandsrapport

• Det må gjennomføres tiltak for å sikre tilstrekkelig avstand mellom sotluke og brennbart materiale, for eksempel ved å montere brannhemmende plate eller ildfast stein i sotlukeåpningen.
Dette bør gjøres for å redusere risikoen for brann og ivareta sikkerheten til bygningen og beboerne.

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

• Det bør etableres tilfredsstillende brannskille mellom garasje og boligdel i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for spredning av brann og røyk mellom sonene. Manglende branncelleinndeling kan medføre økt fare for personskade og materielle skader ved brann.

• Rømningsvinduet bør tilpasses slik at det tilfredsstiller krav til tilgjengelighet og høyde fra gulv, for å sikre trygg og effektiv rømning ved brann. Manglende tilrettelegging av rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved evakuering.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

198 m²/173 m²

Enebolig med garasje : 2 Bad, 2 Gang, Vindfang, Stue/kjøkken, Garasje, 4 Soverom, Vaskerom, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 700 000

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 6 850 000

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	**6 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 700 000**

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. 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	Åsehagen 2 ,6017 ÅLESUND 160 m² 1962 2 sov	07-06-2024	6 500 000	**6 400 000**		6 400 000	**40 000**
2	Furmyrvegen 8A ,6018 ÅLESUND 215 m² 2001 4 sov	15-09-2026	8 000 000	**8 450 000**		8 450 000	**39 302**
3	Gartnerivegen 19B ,6017 ÅLESUND 121 m² 1976 3 sov	27-05-2026	4 490 000	**4 300 000**		4 300 000	**35 537**
4	Øvre Geilegrend 20 ,6017 ÅLESUND 144 m² 1971 3 sov	19-06-2024	4 790 000	**5 250 000**		5 250 000	**34 768**
5	Borgundvegen 957 ,6017 ÅLESUND 207 m² 1966 4 sov	11-08-2026	6 500 000	**6 000 000**		6 000 000	**28 986**
6	Åsetoppen 1A ,6017 ÅLESUND 250 m² 1962 4 sov	29-06-2026	6 500 000	**6 610 000**		6 610 000	**26 440**

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 med garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	820 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med garasje	Kr.		**5 050 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 050 000**

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.	1 800 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 800 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 850 000**

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

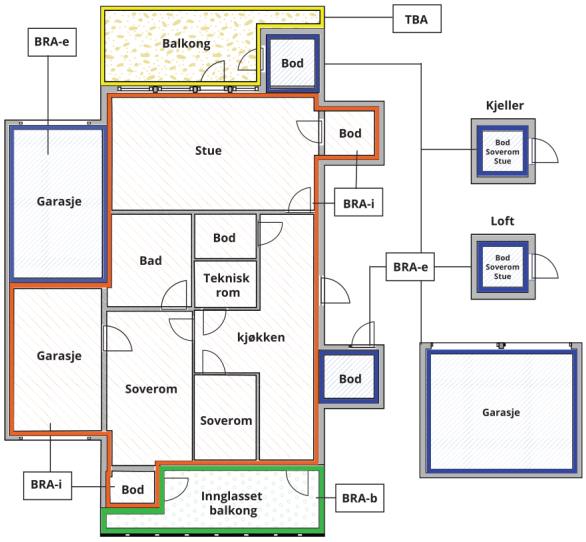
Hva er måleverdig areal?

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 med garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	92	25		117	32
Kjeller	81			81	32
SUM	**173**	**25**			**64**
SUM BRA	**198**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Bad, gang, vindfang, stue/kjøkken, soverom	Garasje	
Kjeller	Gang, soverom, vaskerom, bod, soverom/kjellerstue, bad, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: -Det er mottatt tegninger fra kommunen, datert 21.11.1996 og tegning om tilbygg fra 2008.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se tilbygg/modernisering.

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 21.11.1996 og tegning om tilbygg fra 2008. Boden i kjeller er delt opp og etablert vaskerom, samt fjernet vegg i gang og disponibelt rom benyttes som soverom.

Om ferdigattest og byggesakens avslutning:
- Det foreliggger midlertidig brukstilatelse på bygget, datert 09.03.1998.
- Det foreligger ferdigmelding på tilbygget, datert 17.03.2010.
- Det foreligger ikke ferdigattest. For bygg eldre enn 1998 er det vanlig at brukstillatelse/ferdigattest ikke utstedes i etterkant. Dersom ferdigattest mangler for slike tiltak, er det heller ikke mulig å få den utstedt nå. Manglende ferdigattest betyr ikke nødvendigvis at bruken av boligen er ulovlig.

Anbefaling:
- Artikon anbefaler at det søkes om godkjenning av de registrerte avvikene, 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.

Artikon AS
Eidsbakken 81
6037 EIDSNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Ole Andreas O.Gaupseth	Takstingeniør
	Yngve Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1508 ÅLESUND	51	417		0	531.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Uraplass 2

Hjemmelshaver

Røyseth Ida Katrin Kalvatsvik, Pedersen Yngve Alfredo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Enebolig med sjønær beliggenhet på Åse, like ved Borgundfjorden. Tomten er sydvendt og har gode solforhold store deler av dagen.

Adkomstvei

Det er privat vei frem til boligen.

Tilknytning vann

Det er kommunale vannledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Tilknytning avløp

Det er kommunale avløpsledninger med private stikkledninger inn til bygget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten ligger i en sørhelling.

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			Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Energiattest	19.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2026	
2	03.11.2026	
3	05.11.2026	Har rettet på årstall og lagt inn diverse info fra kunde. Har og endret teksten om branncelle inndeling.

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.»*