

Tilstandsrapport



Enebolig



Flotmyrgata 215 , 5525 HAUGESUND

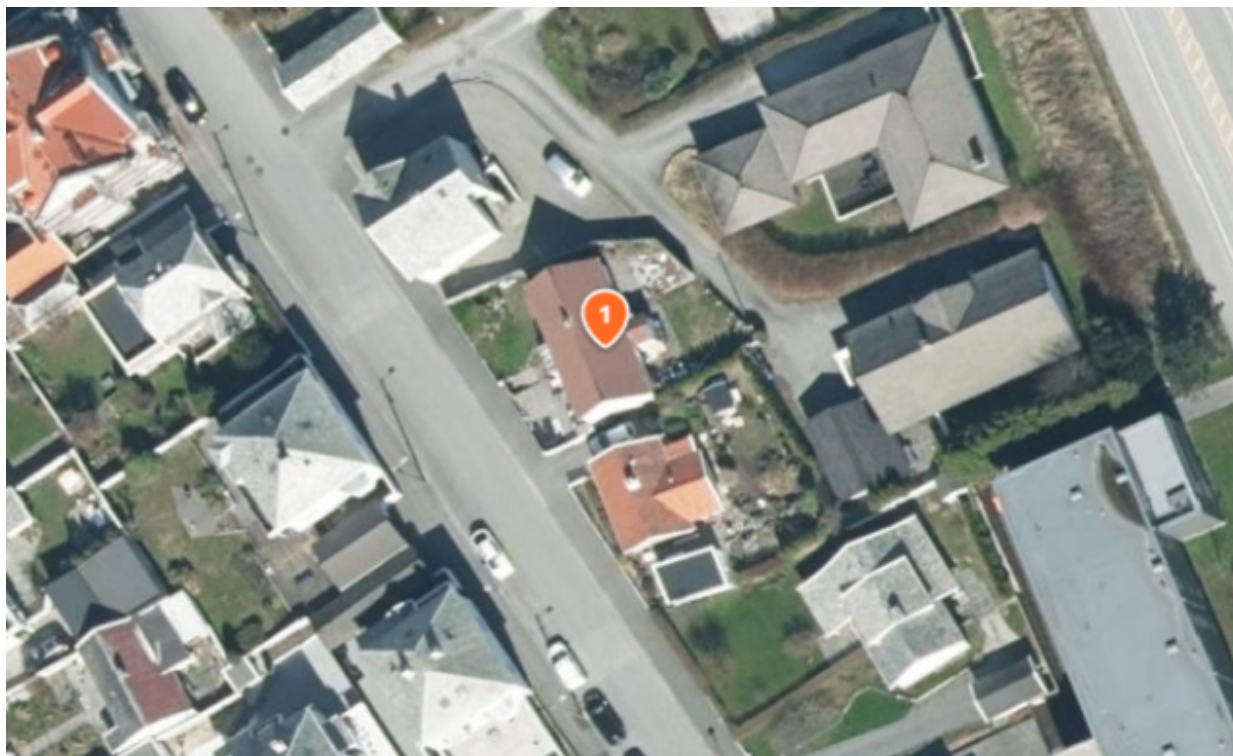


HAUGESUND kommune



gnr. 40, bnr. 969

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 20474-3227

Eiendomsverdi ref nr: CQ8163

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.

TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.

Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.

Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).

Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.

Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig oppført i 1840.

Oppført på grunnmur i betong og lødd stein. I hovedsak jordgulv.

Yttervegger i tømmer som er utvendig kledd med tre-kledning.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Saltak i trekonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Det må påregnes normalt vedlikehold. Men boligen har også oppgraderingsbehov.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1840

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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. Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket. Noe stedvis mose.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Takrenner, nedløp og beslag i plast. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var nedbør på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Yttervegger er oppført i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Boligen er underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Saltak i trekonstruksjon. Bærende åser.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjoner som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Flere nyere vinduer, men allikevel avvik/slitasje. Enkelt glass i vindu mot øst.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og det er avvik ved dør mot øst og kjellerdør. Nyere dør ut fra stuen.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i tre, spaltetekke. Rekkverk i tre.

Utvendige trapper i betong. Rekkverk i tre. Trapp mot vest i treverk.

Bygget er forsøkt rettet opp, men disse arbeider er ikke

undersøkt/kontrollert. Eier har utfyllende forklaring i sin egenerklæring.

Huset er jekket opp ca 15cm på nordsiden.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i en brukt bolig kommenteres ikke spesielt. Det kan som regel alltid påregnes noe oppgradering da stil er individuelt. Det kan derfor påregnes noe oppgradering av overflater i denne boligen. Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Popen er fra byggeåret.

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Det er ikke tilknyttet ildsted.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er åpne betongvegger og trekonstruksjoner i kjeller.

Det er krypekjeller under deler av boligen.

Innvendig trapp i tre.

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Kjøkken: Det er innredning med glatte fronter. Laminert plater. Det er integrert platetopp og stek. Oppvaskmaskin. Generelt ok stand, men fremstår noe uferdig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Det er tømmervegger i dette bygget. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre på trygg måte. Det er også åpent under i kjeller.

Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom - Det er Malte overflater på vegger. Parkett/lam på gulv. Det er installert gulvmontert toalett og Bademøbel med vask og blander.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Beskrivelse av eiendommen

§ 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet.

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Grunnmur fremstår og være i lødd stein som er utvendig pusset.

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet.

Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området.

Det er ikke rekkverk på utvendig trapp mot øst. Det er ikke rekkverk på innvendig trapp og det er åpninger over ti cm mellom trinn. Lavt rekkverk på terrasse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

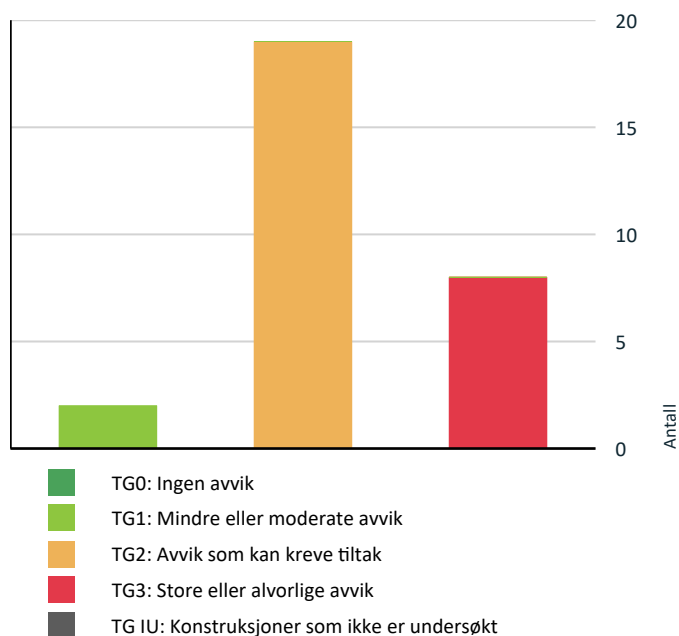
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

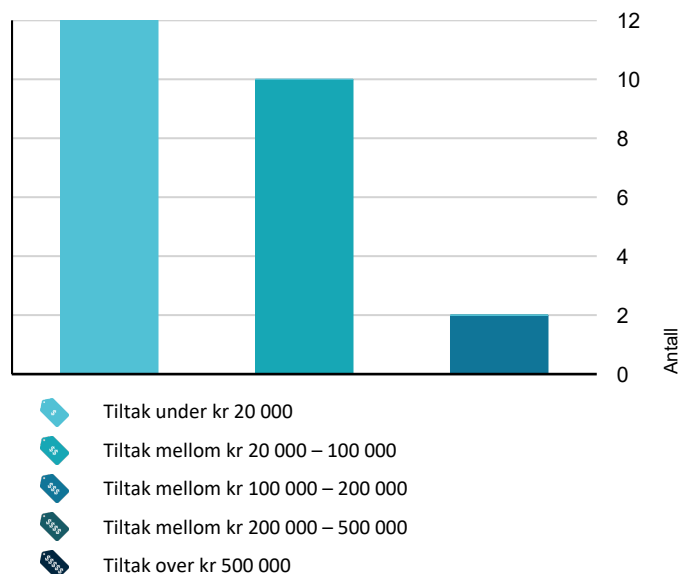
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

! Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1840

Kommentar

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

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 eller observere fra stige. 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. Taket er tekkt med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

Normal levetid for betongtakstein er ifølge sintef byggforsk 30 - 50 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det mangler panner over deler av påbygg mot øst. Det mangler også enkelte panner i tak mot nord/øst.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør umiddelbart monteres nye takpanner der det mangler, både på påbygg mot øst og i tak mot nord/øst, for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader i takkonstruksjonen.

Manglende takpanner medfører økt risiko for lekkasjer, råteskader og redusert levetid på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag i plast. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var nedbør på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner.

Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Ingen renner er tilkoblet rør i bakke. Det er ikke stige eller tilkomst på taket for feier. Det vi normalt når denne boligen ble oppført og etablere feieluke på loft for inspeksjon.

Det er påvist at det er lekkasjer på revet og noen tilknytninger er også falt fra hverandre.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført. Kravet melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på konstruksjonen.

Lekkasjer i takrenner og løse tilkoblinger bør utbedres for å hindre vanninntrengning og påfølgende skader.

Stigetrinn eller annen forsvarlig adkomst til pipe for feier må etableres for å ivareta sikkerhet og oppfylle krav til feiing.

Snøfangere bør vurderes montert ved eventuell omteking av tak, for å redusere risiko for snøras der folk ferdes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen og musebånd bør monteres for å hindre skadedyr i å komme inn i konstruksjonen.

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og soppangrep.

Det anbefales ytterligere undersøkelser av bunnstokken for å avdekke eventuelle skjulte råteskader, da slike skader kan svekke konstruksjonens bæreevne og medføre økte utbedringskostnader dersom de ikke oppdages og utbedres i tide.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Boligen er underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Boligen er generelt underventilert sammenlignet med moderne boliger. Det er registrert stedvise råteskader på boligens ytterkledning, men det er ikke spesifisert nøyaktig hvor disse er observert. Det er også slitasje på utvendige overflater.

Musebånd er ikke registrert under kledningen i nedre del.

På denne typen bygg er det vanlig at bunnstokken kan ha råteskader, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser av dette området.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Andre tiltak:
 - Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
 - Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Bærende åser.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser
konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjoner som denne er generelt
underventilert i forhold til en moderne konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert fuktskjolder i enkelte knevegger. Disse var tørre på befaringsdagen, men områdene bør holdes under oppsyn.

Det er utvendig registrert skjevheter i takkonstruksjonen. Eldre tak som dette har generelt dårligere ventilasjon sammenlignet med moderne konstruksjoner, og det er stedvis fuktskjolder.

Siden konstruksjonen er lukket, må det påregnes ytterligere undersøkelser. Det kan ikke utelukkes at det vil avdekkes flere avvik ved nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Konstruksjonene må sikres mot råtne, sopp og skadedyr.
- De påviste skader må utbedres.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader, samt vurdere behov for utbedring av skjevheter.

Forbedring av ventilasjonen i takkonstruksjonen bør vurderes for å redusere risikoen for fremtidige fukt- og råteskader.

Områder med fuktskjolder bør holdes under oppsyn for å oppdage eventuelle endringer eller forverring.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for ytterligere skadeutvikling, redusert levetid på takkonstruksjonen og potensielle følgeskader på øvrige bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Flere nyere vinduer, men allikevel avvik/slitasje. Enkelt glass i vindu mot øst.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er stedvis registrert råteskader på vinduer mot sør. Enkelte vinduer har punkterte glassruter. Det er også observert tegn på innvendig kondensering på noen vindusglass, noe som kan indikere at boligen har noe utilstrekkelig ventilasjon.

Noen av de funksjonstestede vinduene er vanskelige å betjene. Det er åpninger mellom vindu og vannbord, og vannbordene er montert relativt rett, noe som kan føre til vanninntrengning. Generell utvendig slitasje er observert, noe som vil medføre behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av enkelte vinduer. Enkelt glass i vindu mot øst.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Råteskadde vinduer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter må byttes for å sikre god isolasjon og forhindre ytterligere skade.

Vanskelig betjente vinduer bør justeres eller utbedres for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.

Åpninger mellom vindu og vannbord må tettes, og vannbordene bør monteres med tilstrekkelig fall for å unngå vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Tegn på innvendig kondensering kan tyde på utilstrekkelig ventilasjon, og det anbefales å undersøke og eventuelt forbedre ventilasjonen for å redusere risikoen for fuktskader og dårlig innneklima.

Vinduer med enkelt glass bør vurderes oppgradert til isolerglass for å bedre energieffektiviteten og redusere varmetap.

Generell utvendig slitasje tilsier at det må påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av enkelte vinduer for å opprettholde byggets tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og det er avvik ved dør mot øst og kjellerdør. Nyere dør ut fra stuen. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelige å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er råte i nedre del av dør på østsiden. Denne døren er helle rikke tett og det kommer fukt inn på gulv. Døren er også stri og betjene. Det er også noe slitasje og skader i nedre del av kjellerdøren. Normal slitasje av hoveddør. Det trekkes også noe i denne døren. Den nyeste døren på østsiden er ikke korrekt innsatt med omramming. Dette må utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Døren(e) står foran utskifting.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør foretas utskifting eller omfattende utbedring av dør på østsiden grunnet råteskader, utetthet og funksjonssvikt, for å hindre videre fuktskader og varmetap.

Kjellerdøren bør utbedres eller skiftes ut på grunn av slitasje og skader i nedre del, for å unngå ytterligere forringelse og trekk.

Hoveddøren bør vedlikeholdes og eventuelt justeres for å redusere trekk og sikre tilfredsstillende funksjon.

Den nyeste døren på østsiden må korrekt monteres med riktig omramming for å sikre tetthet og forhindre fuktinntrengning og varmetap.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert komfort og risiko for ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i tre, spaltesdekke. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Generell slitasje utvendig. Noe vedlikehold og utskifting må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendig vedlikehold og eventuelt utskifting av værslitt og oppsprukket trevirke for å forhindre ytterligere forringelse og redusert levetid på terrasse og rekkverk. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, svekket bæreevne og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong. Rekkverk i tre. Trapp mot vest i treverk.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader
- Noe mindre sprekker og skjevheter i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkene og skjevhetene bør utbedres for å forhindre videre forringelse av trappen og redusere risikoen for økte skader eller svekket sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygget er forsøkt rettet opp, men disse arbeider er ikke undersøkt/kontrollert. Eier har utfyllende forklaring i sin egenerklæring. Huset er jekket opp ca 15cm på nordsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er anbefalt med ytterligere undersøkelse av disse arbeider. Gjerne i samråd med fagperson.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en grundig undersøkelse av opprettingsarbeidene, gjerne i samråd med fagperson, for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende kontroll kan være at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig stabilisert, noe som kan føre til setningsskader eller ytterligere skjevheter over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater i en brukt bolig kommenteres ikke spesielt. Det kan som regel alltid påregnes noe oppgradering da stil er individuelt. Det kan derfor påregnes noe oppgradering av overflater i denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er vannskade i gulv i gang ved dør ut mot øst. Dette må utbedres. Generell slitasje også på overflater på loft. Det er også slitasje på parkett i 1 etasje og også sprekker i skjøter stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Vannskaden i gulvet i gangen ved dør ut mot øst bør utbedres snarest for å unngå videre fuktskader og mulig muggdannelse, som kan føre til redusert inneluft og skade på konstruksjonen.

Generell slitasje på overflater på loft, samt slitasje og sprekker i parkett i 1. etasje, bør utbedres eller vurderes nærmere. Dette for å opprettholde boligens standard og forhindre ytterligere forringelse av overflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying kommer normalt etter noen år. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er store skjevheter i etasjeskille i denne boligen. Det er målt på det meste inntil 70mm. Det er også registrert noe begynnende råte i treverk i kjeller og det er også tegn til at det er aktive borebiller i treverk.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Andre tiltak:
- Nye bjelker må settes inn.
- Råteskadet treverk må skiftes.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av råte- og skadedyrangrep, samt vurdere nødvendige utbedringer av skjevheter i etasjeskillet.

Skadde og råteskadde materialer må skiftes ut for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risiko for svekket bæreevne, sopp- og skadedyrsbredning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold. Det er ikke tilknyttet ildsted. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Pipeløpet har overskredet forventet levetid. Det er også påvist sprekker i pipen.

Det er opplyst i eiers egenerklæring at det foreligger fyringsforbud.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell rehabilitering av pipen for å utbedre påviste sprekker og sikre forskriftsmessig tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre avvikene er økt risiko for brann, lekkasje av røyk eller gasser, samt at pipen ikke kan benyttes før nødvendige tiltak er utført. Fyringsforbudet må opprettholdes inntil pipen er utbedret og godkjent av fagkyndig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

⚠ TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er åpne betongvegger og trekonstruksjoner i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Eldre råkjeller hvor det er synlig fukt på gulv. Kjeller i denne boligen er ikke konstruert for innredning. Det er viktig med god ventilering av området.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere fuktigheten i kjelleren, for å unngå utvikling av mugg, sopp og råte i konstruksjonene.

Kjelleren bør ikke innredes eller benyttes til oppholdsrom, da den ikke er konstruert for dette formålet.

Regelmessig overvåking av fuktnivå anbefales for å følge utviklingen over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er krypekjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det er fuktnivå i treverk som er forhøyet og det kan derfor påregnes at det er noe skader på treverk i dette området. Det fremstår som om området er underventilert. Det er også fuktig på bakke i tilnærmet hele krypekjeller.

Det er i tillegg tegn til at det er skadedyr/borebiller i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Bedre ventilering må etableres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktskader, sopp/råte og skadedyrangrep i treverket.

Bedre ventilering må etableres for å redusere fuktbelastningen i krypkjelleren.

Fuktsperre på bakken bør vurderes etablert for å hindre oppfukting av konstruksjonen.

Skadet treverk må skiftes ut ved behov.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råte-, sopp- og skadedyrskader, samt forringelse av byggets bæreevne og innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



⚠ TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre.

⚠ TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører som er funksjonstestet henger noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det bør foretas justering av dører som henger i karm eller terskel for å sikre god funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm over tid. Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet og behov for mer omfattende reparasjoner senere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjøkken: Det er innredning med glatte fronter. Laminert plater. Det er integrert platetopp og stek. Oppvaskmaskin. Generelt ok stand, men fremstår noe uferdig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken og fastmontert utstyr fremstår uferdig. Det mangler lekkasjesikring og komfyrvakt. Elektrisk utstyr er ikke funksjonstestet.

Det er ikke installert ventilator over kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres lekkasjesikring og komfyrvakt for å redusere risikoen for vannskader og brann.

Elektrisk utstyr bør funksjonstestes av kvalifisert fagperson for å sikre trygg bruk og unngå fare for elektriske feil.

Uferdig kjøkken og fastmontert utstyr bør ferdigstilles for å sikre forskriftsmessig og sikker bruk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og tettesjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens krav.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert levetid for våtrommet.

Utstyr er nyere og kan med fordel gjenbrukes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er tømmervegger i dette bygget. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre på trygg måte. Det er også åpent under i kjeller.
Det er anbefalt med ytterligere undersøkelser.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom - Det er Malte overflater på vegger. Parkett/lam på gulv. Det er installert gulvmontert toalett og Bademøbel med vask og blander.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Rommet er kun naturlig ventilert. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk samt tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved å montere spalte under dør eller ventil. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fuktighet og risiko for mugg- og luktproblemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år. Vannmåler er frostsprengt. Vannet i boligen er derfor stengt. Det er anbefalt med ytterligere kontroll av dette anlegget når vannet skal settes på igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør gjennomføres ytterligere kontroll av vannledningsanlegget før vannet settes på igjen, for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for vannskader og lekkasjer, spesielt siden normal levetid for rørene er overskredet og vannmåleren er frostsprengt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør vurderes utskiftning av avløpsrør når de nærmer seg slutten av forventet levetid, for å redusere risikoen for lekkasjer eller andre skader som kan oppstå ved aldrende rør. Manglende tiltak kan føre til plutselige driftsavbrudd og kostbare reparasjoner.

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringsstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke veggventil i alle rom som har behov for det.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2018 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at ved bruk når det er nedbør i kombinasjon med vind så kan jordfeilbryter slå ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Varmepumpen bør kontrolleres av kvalifisert fagperson for å avdekke årsaken til at jordfeilbryteren slår ut ved nedbør og vind.

Dersom feilen ikke utbedres, kan det føre til driftstans, redusert komfort og potensiell fare for elektrisk anlegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Alder på tank er ikke kjent da det er sølt et spann med maling over bereder. Det er ikke synlig sluk i området. Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbytter.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

Videre bør det etableres korrekt el-tilkobling etter gjeldende forskrift, da feil tilkobling kan medføre økt risiko for varmegang og brannfare.

Alder på tanken bør forsøkes avklart, da ukjent alder gir usikkerhet om restlevetid og øker risikoen for plutselig svikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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 forenklete 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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Dette er ikke kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Da det er usikkerheter rundt dokumentasjon og alder på anlegget er det anbefalt med el-kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget. Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Det kan forventes drenerende masser som tettes over tid og får derfor begrenset effekt.

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.

Det bør vurderes og etablere ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å redusere risikoen for fuktinntrenging og skader på innvendige vegger under terreng.

Manglende eller utilstrekkelig drenering kan føre til fuktproblemer, kalkutslag og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur fremstår og være i lødd stein som er utvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er stedvis noe sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekkdannelser bør utbedres for å hindre videre forringelse av grunnmuren og redusere risiko for fuktinntrengning eller konstruksjonssvekkelse.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Vurdering av avvik:

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

Det er flatt og stedvis noe fallende nivå mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør utføres noe terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, i tråd med anbefalingene fra Sintef Byggforsk.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamlinger mot grunnmuren, noe som kan føre til fuktskader på bygningskonstruksjonen og forringet innemiljø.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet. Rørøpplagg eller kummer i grunn er ikke besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne. Rørøpplagget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av spesialfirma/ rørlegger.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

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 bygningsfagkyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke rekkverk på utvendig trapp mot øst og vest. Det er ikke rekkverk på innvendig trapp og det er åpninger over ti cm mellom trinn. Lavt rekkverk på terrasse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke rekkverk på utvendig trapp mot øst og vest. Det er ikke rekkverk på innvendig trapp og det er åpninger over ti cm mellom trinn. Lavt rekkverk på terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskader som følge av radoneksponering.

Det bør monteres rekkverk på utvendig trapp mot øst og vest, samt på innvendig trapp, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp bør reduseres til under 10 cm for å hindre fare for at barn kan falle gjennom.

Rekkverket på terrasse bør forhøyes til dagens krav for å redusere risikoen for fall.



Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

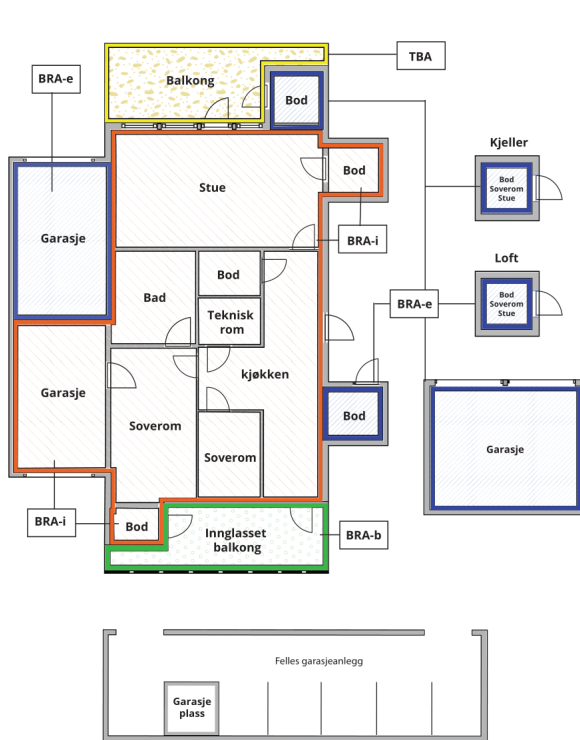
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	42			42			42
1 Etasje	13			13	32	57	70
Kjeller						20	20
SUM	55				32	77	132
SUM BRA	55						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2		
1 Etasje	Vindfang, toalettrom, bad		
Kjeller			

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjenning fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovliggjøring og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Det er under 1,9m i store deler av denne boligen og det er derfor ikke måleverdige arealer. Gulvflater i boligen er derfor mye større enn det som fremkommer.

Det er målt 70m² gulvflate i 1 etasje. Det er kun måleverdig på bad, i vindfang og toalettrom.

Hovedetasje inneholder Gang m/trapp, soverom, stue, kjøkken, bad, vindfang og toalettrom.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

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: Nesten samtlige arealer i 1 etasje er ikke måleverdige da det er under 1,9m.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	40	969		0	380.5 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Flotmyrgata 215							
Hjemmelshaver Alræk Christin Bjørg							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med sentral plassering i Flotmyrgata i Haugesund kommune. Like utenfor sentrumskjernen i Haugesund.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det er ikke parkering på egen grunn.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Terrasser og noe plen. Det er behov for vedlikehold/utbedring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.03.2026	
2	13.03.2026	Har endret avsnitt vedrørende varmepumpe.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.