

Tilstandsrapport



Enebolig



Olsagruvevegen 4 , 4262 AVALDSNES

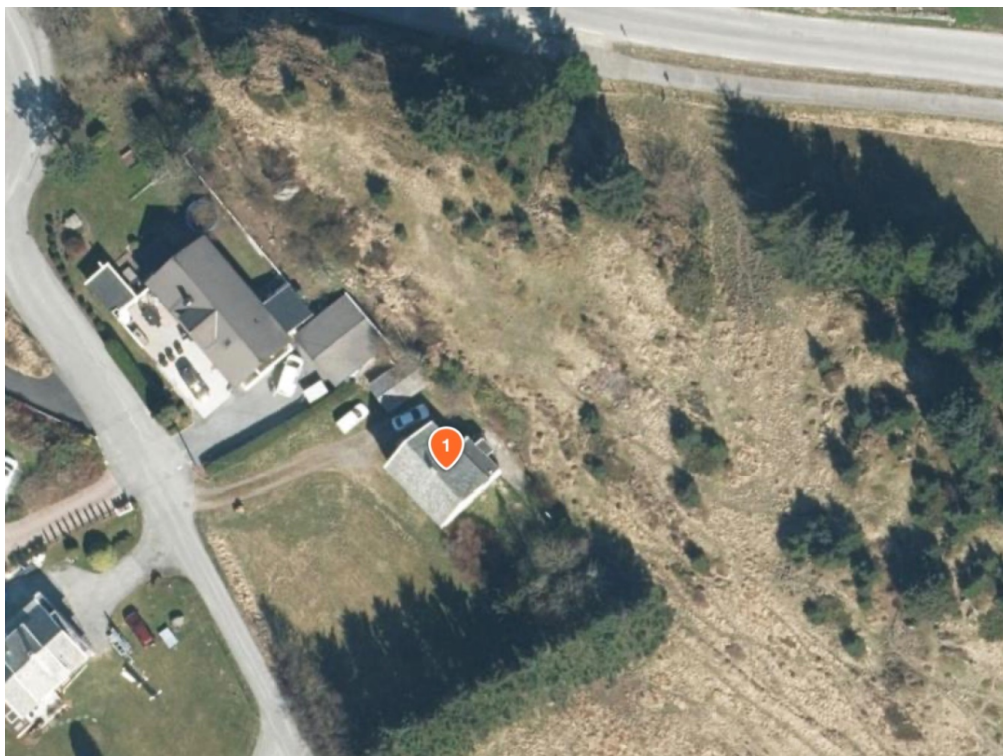


KARMØY kommune



gnr. 82, bnr. 89

Sum areal alle bygg: BRA: 187 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 20474-3207

Referansenummer: NR5684

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

Enebolig oppført iht eiendomsverdi i 1956. Det stilles for øvrig spørsmål ved dette da bygget er oppført i tømret konstruksjon. Oppført på grunnmur i betong/sparestein. Betonggulv. Yttervegger i tømmer som er utvendig kledd med liggende trekledning. Etasjeskiller i tre. Saltak i trekonstruksjon som er tekket med skifer.

Det må påregnes vedlikehold. Men boligen har også noe oppgraderingsbehov og er og anse som et oppussingsobjekt.

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: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med skifer. På eldre skifer tak, slik som på denne boligen må det påregnes jevnlig reparasjoner. Tekking på denne boligen har ligget siden byggeåret og er ikke lagt om i senere tid. Dette tilsier at trekkingen er på alder hvor deg vil være naturlig med omlegging. Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert. Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt. Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Grunnet oppbygging med vann stakk som på denne boligen er det noe dårlig ventilert under kledning. På flater som er enkle og kontrollere, registreres det ingen avvik som vil ha konstruksjonsmessig negativ betydning. Saltak i trekonstruksjon. Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet. Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Også vinduer med enkle glass fra byggeåret og noen nyere i pvc. Hoveddøren er i teak utførelse. Enkel kjellerdør i tre. Det var mye snø på befaringsdagen og utvendige trapper er ikke kontrollert.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår stedvis med slitasje og det er råteskader på overflater i kjeller. Det er

også stedvis revet med overflater og det er derfor gjenstående arbeider i tillegg til behovet for oppussing. 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. Pipen er rehabilitert med nytt røkrør. Nyere vedovn. Det er ikke utført hulltaking i kjeller. Det er tegn til psoblemer da det er fukt og råteskader på overflater. Innvendig trapp i tre fra byggeåret. 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. Det er etablert rom mot vaskemaskin og lignende i kjeller. Disse rom er ikke konstruert som våtrom og blir ikke omtalt som våtrom i denne rapporten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Det er heltre tømmer i tilstøtende vegger til dette baderommet. Hulltaking er derfor ikke utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen. Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt. Noe generell slitasje. Det er normalt og skifte ventilator ved utskifting av kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Og noe nyere. Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men det er og rør av støpejern i drift i bygget i dag. 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) § 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

Beskrivelse av eiendommen

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.

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og det er også råte/skader i treverk i kjeller. .

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.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget.

Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

Grunnmur i plass-støpt betong og sparestein. Betonggulv.

Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Det var mye snø på befaringsdagen og forstøtninger og eventuelle plattinger er ikke kontrollert.

Det var mye snø på befaringsdagen og tomten er derfor ikke kontrollert.

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](#)

Bygget har ikke radonreduserende tiltak og det er ikke utført radonmålinger. Det er ikke håndrekke i trappeløpet på vegg. Åpninger i rekkverk overskrider dagens krav som er ti cm eller mindre.

Det er ikke alternativ rømningsvei fra loft.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte tegninger.

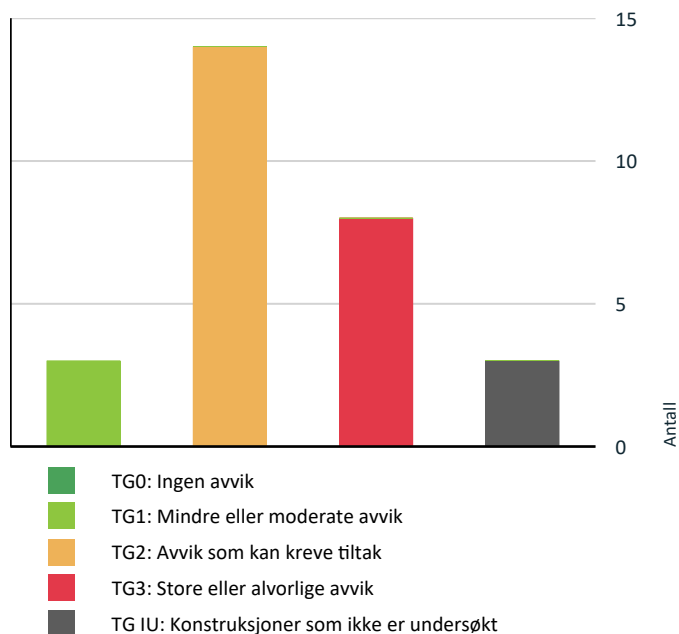
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

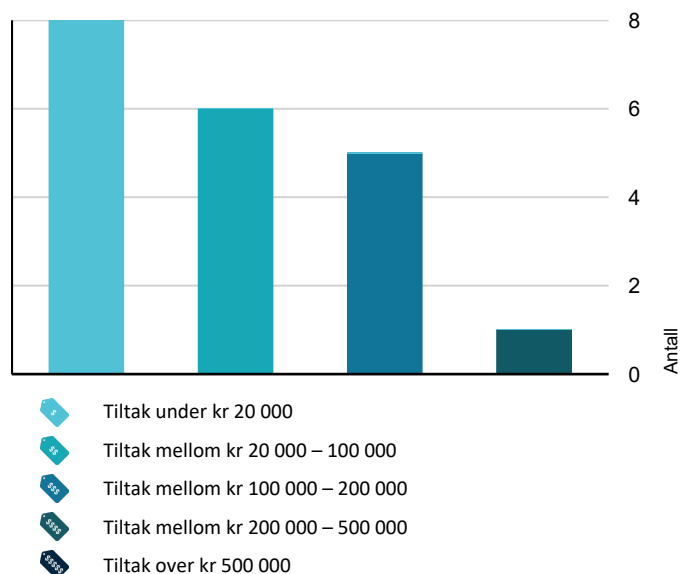
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1956

Kommentar

Dette er oppgitt i eiendomsverdi, men stiller spørsmål her da det er tømret konstruksjon.

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

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med skifer. På eldre skifer tak, slik som på denne boligen må det påregnes jevnlig reparasjoner.

Tekking på denne boligen har ligget siden byggeåret og er ikke lagt om i senere tid.

Dette tilsier at trekkingen er på alder hvor deg vil være naturlig med omlegging.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takteking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Levetiden for tekkingen og undertaket er mer enn halvert. Det var og snø på befaringsdagen og tak og tekking er ikke kontrollert i sin helhet. Ytterligere undersøkelser må derfor påregnes når taket er snøfritt. Basert på alder på tak og tekking kan ikke utskifting utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Andre tiltak:
 - Når takteking 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.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takteking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedringer.

På grunn av takets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør det påregnes utskifting eller omfattende reparasjoner i nær fremtid.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke taket nærmere kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i plast og metall. Fall på renner er ikke kontrollert.

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær. Vindskier fremstår som i god stand. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt. Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

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.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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. Det er ikke stige på tak til feier. Samtlige taknedløp er ikke tilknyttet rør til bakke. Levetiden er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Andre tiltak:
 - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Det bør monteres snøfangere ved neste omtekkning av taket for å ivareta sikkerheten der folk ferdes, i henhold til gjeldende krav.

Stigetrinn eller annen tilfredsstillende adkomst til pipe for feier bør etableres for å sikre trygg og lovpålagt adkomst for feiing og tilsyn.

Taknedløp bør tilkobles rør til bakken for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra grunnmuren, og dermed redusere risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner.

Ettersom mer enn halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig og utskifting vurderes for å unngå lekkasjer og påfølgende skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tømmer som er utvendig kledd med trepaneler. Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Grunnet oppbygging med vann stakk som på denne boligen er det noe dårlig ventilert under kledning. 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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Noe stedvis råde på kledning. Det er generell utvendig slitasje på poverflater. Eldre boliger som denne er generelt underventilert i forhold til en moderne bolig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut, og det bør etableres bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risiko for videre råteskader og fuktskader i konstruksjonen.

Manglende ventilasjon og utvendig slitasje øker faren for fuktinntrengning og ytterligere skade på treverket, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert iht gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er påvist råde i treverk på bærende ås. Dette må utbedres. Det er fuktskjolder stedvis på loft, og det er også tegn til at det er aktive borebiller i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råde, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må gjennomføres utbedring av råteskader i bærende ås for å sikre konstruksjonens bæreevne.

Fuktskjolder og tegn til aktivitet av borebiller bør undersøkes nærmere, og nødvendige tiltak mot fukt og skadedyr må iverksettes for å hindre videre skadeutvikling og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere svekkelse av konstruksjonen, økt risiko for omfattende råteskader og spredning av skadedyr.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Også vinduer med enkle glass fra byggeåret og noen nyere i pvc.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert vinduer med råteskader og det er generell slitasje utvendig på vinduer. Det er også tegn til innvendig kondensering som kan være tegn på at boligen er noe underventilert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut, og det bør utføres nødvendig vedlikehold på øvrige vinduer for å utbedre sprekker og slitasje.

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

Det bør også vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen, da innvendig kondensering kan føre til økt risiko for fuktskader og dårligere innneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 2 Dører

Hoveddøren er i teak utførelse. Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det er generell slitasje på ytterdører. Det er noe råte i trelem inn til området under inngangsparti. Det er og fuktskjolder innvendig på kjellerdøren.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterdørene bør overflatebehandles og eventuelle sprekker i treverket utbedres for å hindre videre forvitring og råte.

Råteskadet trelem under inngangspartiet bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade og redusert bæreevne.

Fuktskjolder på innsiden av kjellerdøren bør undersøkes nærmere, og årsaken til fuktinntrengning må utbedres for å forhindre utvikling av sopp og ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG IU Utvendige trapper

Det var mye snø på befaringsdagen og utvendige trapper er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det var betydelig med snø på befaringsdagen og trapper er derfor ikke kontrollert. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser når eiendommen er snøfri.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når eiendommen er snøfri, for å avdekke eventuelle skader eller mangler. Konsekvensen av manglende kontroll er at skjulte feil eller sikkerhetsrisikoer ikke oppdages, noe som kan medføre fare for personskade eller behov for kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

INNSENDIG

! TG 3 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår stedvis med slitasje og det er råteskader på overflater i kjeller. Det er også stedvis behovet med overflater og det er derfor gjenstående arbeider i tillegg til behovet for oppussing.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater har eldre slitasje og utidsmessigheter. Det er også råteskader i kjeller.

Utskiftninger og oppussing må derfor påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Overflater med slitasje og råteskader bør utbedres eller skiftes ut, og gjenstående arbeider må ferdigstilles.

Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for videre forringelse av bygningsdeler, samt mulig utvikling av sopp og råte, spesielt i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt relativt store skjevheter i etasjeskillet i denne boligen. Målingene er utført i stue og gang i 1. etasje, samt på soverom og gang på loftet.

Det er også registrert noe svikt i etasjeskillet under baderommet i 1. etasje. Dette bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes oppretting av etasjeskiller for å redusere skjevheter, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg eller utføres andre arbeider.

Store høydeforskjeller kan føre til ujevn slitasje, knirk, oppsprekking i gulvbelegg og redusert bokomfort. Videre bør forholdet holdes under oppsikt, da ytterligere nedbøying kan indikere konstruksjonssvakheter.

Det anbefales også nærmere undersøkelse av svikten i etasjeskillet under baderommet, da dette kan medføre økt risiko for skade på konstruksjonen og eventuelle følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Pipe og ildsted

Pipen er rehabilitert med nytt røkrør. Nyere vedovn.



TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke utført hulltaking i kjeller. det er tegn til psoblemer da det er fukt og råteskader på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er fukt og råteskader i kjeller som er tegn på at det er fuktinggang i dette området.

Kjeller i boligen bygget før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsaken til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i treverket.

Videre bør det vurderes å fjerne alt skadet treverk og sørge for god utlufting og åpne murkonstruksjoner i kjelleren.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, soppdannelse og forringelse av innneklimaet, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Innvendige dører

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. Noe slitasje og enkelte dører tar også noe i karm terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon og hindre ytterligere slitasje på dørblad, karm og terskel.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt slitasje, nedsatt brukervennlighet og risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Andre innvendige forhold

Det er etablert rom mot vaskemaskin og lignende i kjeller. Disse rom er ikke konstruert som våtrom og blir ikke omtalt som våtrom i denne rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

De rom som er i bruk som våtrom i jeller er anbefalt og etableres på slik måte at de tåler bruk etter dagens anbefalinger og krav som våtrom. Det er tid noe skader i rute-til i disse rommene. Det er også viktig at rommene ventileres. lht. våtrom.

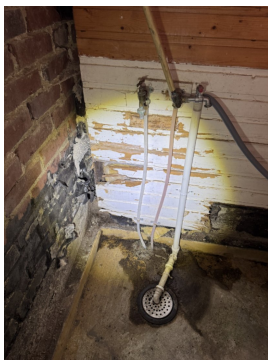
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales at rommene oppgraderes i henhold til dagens krav og anbefalinger for våtrom, samt at tilstrekkelig ventilasjon etableres.

Konsekvensen av manglende oppgradering og ventilasjon er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

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 på tettesjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende dokumentasjon og høy alder på tettesjiktet medfører økt risiko for skjulte fuktskader, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er heltre tømmer i tilstøtende vegger til dette baderommet. Hulltaking er derfor ikke utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet vegger i tømmer må det regjeres ytterligere undersøkelser. Det kan ikke unngås og finne noe skader/avvik i trevegger på et slikt gammelt bad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i tømmerveggene.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er at skader som råte eller fuktskader kan forbli uoppdaget, noe som kan føre til forverring av tilstanden og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje som er normalt på et eldre kjøkken. En eventuell oppgradering og omfang av denne vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er kun registrert normal bruksslitasje, og behov for utbedring vurderes av ny eier ut fra egne ønsker og behov. Konsekvensen av ikke å oppgradere er hovedsakelig estetisk, uten vesentlig risiko for funksjon eller sikkerhet.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt. Noe generell slitasje. Det er normalt og skifte ventilator ved utskifting av kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Og noe nyere.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannførende rør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader, da eldre rør kan få plutselige skader.

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men det er og rør av støpejern i drift i bygget i dag.

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

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør vurderes utskiftning av eldre støpejernsrør, da normal levetid for slike rør er 30–50 år.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke veggventiler i alle rom som har behov for dette.

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 risiko for fuktskader og ubehag for brukere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen 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.

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryster.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift, da manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brann eller funksjonssvikt på varmtvannstanken.

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.

Tilstandsrapport

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

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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, men det kan forventes at det er eldre anlegg i denne boligen.

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

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brannpill 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, jamfør 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?

Ja

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

Ja Det er anbefalt med utvidet el-kontroll av dette anlegg da det er usikkerheter rundt utførelse og dokumentasjon.

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 elanlegget.

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

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

! TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller og det er også råte/skader i treverk i kjeller. .

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.

Det er knyttet naturlig risiko til å ha innredet bolig under terreng og denne øker i takt med alder på bygget. Svikt i drenering, fuktsikring eller fare for kondens er noen av årsakene. Etter 20 år uten oppgradering av disse elementer medfører dette en naturlig risiko som kjøper overtar.

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 side-Trond i moderne forstand på denne boligen. Det er begrenset og liten effekt på drenerende masser på boligen i dag. Utskifting av drenering vil være nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utskifting av drenering og etablering av utvendig fuktsikring bør gjennomføres for å redusere risiko for fuktinntrenging, råteskader og forringelse av innvendige konstruksjoner.

Manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring kan føre til økt fuktbelastning, skader på treverk og redusert brukskvalitet i kjeller/underetasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong og sparestein. Betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er sprekker og noe mindre skader stedvis i mur. Det kan derfor påregnes utbedringer.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker og mindre skader i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for vanninntrenging og frostskaider.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG IU Forstøtningsmurer

Det var mye snø på befaringsdagen og forstøtninger og eventuelle plattinger er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det var betydelig med snø på befaringsdagen og forstøtninger og eventuelle plattinger er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer og eventuelle plattinger når snøen er borte, for å avdekke eventuelle skader eller mangler.

Konsekvensen av manglende kontroll er at skader eller svekkelser kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for setningsskader eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU Terrengforhold

Det var mye snø på befaringsdagen og tomten er derfor ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er ikke kontrollert da det er mye snø på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik eller forhold som kan medføre risiko for fukt eller vanninntrenging mot bygningen. Manglende kontroll gir usikkerhet om terrengforholdene og øker risikoen for skjulte problemer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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:

Tilstandsrapport

- 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



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 byggeteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Bygget har ikke radonreducerende tiltak og det er ikke utført radonmålinger. Det er ikke håndrekke i trappeløpet på vegg. Åpninger i rekkverk overskrider dagens krav som er ti cm eller mindre. Det er ikke alternativ rømningsvei fra loft.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Bygget har ikke radonreducerende tiltak og det er ikke utført radonmålinger. Det er ikke håndrekke i trappeløpet på vegg. Åpninger i rekkverk overskrider dagens krav som er ti cm eller mindre. Det er ikke alternativ rømningsvei fra loft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonreducerende tiltak for å redusere helserisiko for brukere av bygget.

Håndløper bør monteres på vegg i trappeløpet for å bedre sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Åpninger i rekkverk bør reduseres til maksimalt 10 cm for å ivareta personsikkerheten, spesielt for barn.

Alternativ rømningsvei fra loft bør etableres for å sikre forsvarlig evakuering ved brann eller andre nødsituasjoner. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for personskade ved evakuering.

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

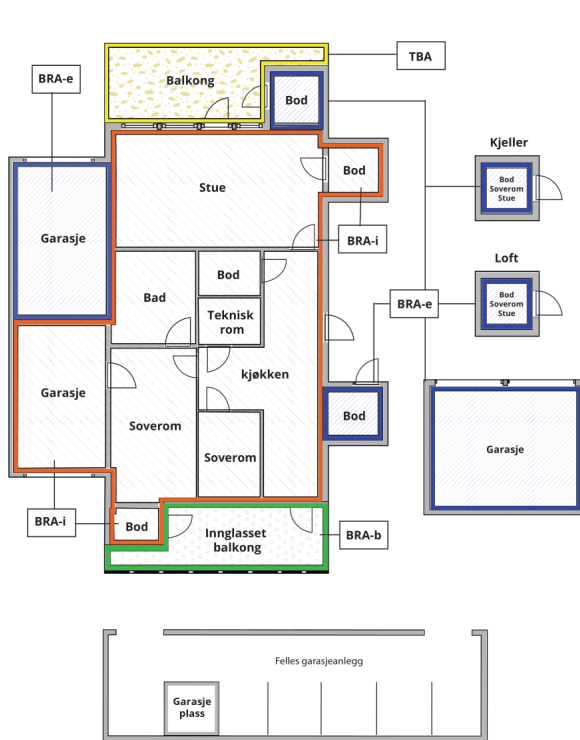
Hva er måleverdig areal?

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	45			45		13	58
1. Etasje	68			68			68
Kjeller	55			55			55
SUM	168					13	181
SUM BRA	168						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor/garderobe		
1. Etasje	Entré, gang m/trapp, bad, stue, kjøkken, soverom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, annet		

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.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Det er skråhimling på loft. Dette utgjør at arealer er komplisert og ville med tradisjonelt utstyr. Arealer er derfor satt/målt skjønnsmessig. Avvik kan forekomme. Det er anbefalt med 3D-målinger for korrekt arealangivelser.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		19		19	
SUM		19			
SUM BRA	19				

Romfordeling

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

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	113	55
Garasje	0	19

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Silje Karensen Thorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	82	89		0	1560.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Olsagruvevegen 4

Hjemmelshaver

Thorsen Silje Karensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i rolige omgivelser i noe spredt bebyggelse. Det er omtrent 5 minutter kjøring til butikker og skoler/barnehager.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det var mye snø på befaringsdagen og tomteområder er ikke vurdert i denne rapport.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende frittstående garasje.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

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.

Beskrivelse

Garasje oppført på vegger i betong/sparestein.
Takkonstruksjon i tre. Tekket med eternitt plater.
Jord/grus gulv.

Garasje fremstgår med slagere og skjevheter i betongkonstruksjoner og det er råte og skader i takkonstruksjoner.

Det kan påregnes utbedringer eventuelt vurdere og bygge ny garasje.

Det må påregnes og innhente pristilbud fra entreprenør på eventuell riving eller oppføring av nye garasje.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	20.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	

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.