

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Hollendersvingen 14 , 5522 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 30, bnr. 789

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 204 m²



Befaringsdato: 06.05.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 20474-3297

Eiendomsverdi ref nr: FE6878

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Tomanns-bolig oppført i 1929.
Oppført på grunnmur i betong. Betonggulv.
Yttervegger i treverk som er kledd med tre-kledning.
etasjeskiller i trekonstruksjon.
Takkonstruksjon i tre som er tekket med skifer.

Det må påregnes normalt vedlikehold. Men boligen har også oppgraderingsbehov og er å regne som et renoveringsobjekt.

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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning 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.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

Eier har opplyst i sin egenerklæring at deler av taket har ved anledning blåst av og derav forårsaket lekkasje i tak på badet i 2 etasje.

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 treverk(tømmer) i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevenne utbedringer.

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.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er vinduer av varierende alder i denne boligen. Det er to stk nyere vinduer fra 2020 i stuen i 1 etasje mot sør. Ellers eldre vinduer. Noen vinduer i kjeller har enkle glass og er i dårlig forfatning.

Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Hoveddøren er i ok forfatning med har behov for vedlikehold. Eldre tredør i kjeller som er stri og betjene.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i betong. Rekkverk i metall.

Utvendige trapper i betong. Tekket med skifer. Rekkverk i metall.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Det er behov for en total oppgradering. Det er slitasje og misfarginger på overflater i tillegg til at det er utidsmessigheter.

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøyning forekommer normalt etter noen år.

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

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Eldre ildsteder i boligen.

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 kontrollrende myndighet for piper og ildsteder.

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

Det er ikke hulltatt i kjeller da det er konstruksjoner som tilsier at dette er unødvendig. Det er synlig at det er fuktinngang og fukrskader i treverk i kjeller i hovedsak mot vest. Det er også lekkasjer inn i betongdekke via trappen her.

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.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje

Baderommet er utført etter byggeforskrift fra før 1997 og det vil på

Beskrivelse av eiendommen

grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Det er skader og slitasje på overflater som tilsier at det vil registreres avvik ved oppgradering av dette baderommet. Det er normalt og oppdage skader i treverk ved sluk og ved yttervegger og uttak for vann. Det kan ikke registreres bruk av membran på gulvet, så det må også påregnes ytterligere undersøkelser av gulv generelt. Avvik kan ikke utelukkes.

Bad 1 etasje

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.

Det er hull i tak i kjeller og sluk og generelt avløp er synlig fra dette området. I tillegg så er også gulv på bad synlig fra undersiden.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2 etasje

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder.

Det vil være påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne boligen.

Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Det er ikke ventilator over kokesonen.

Kjøkken 1 etasje

Kjøkkeninnredning med glatte 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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber av varierende alder.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast, samt soilrør av eldre dato.

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.

Eldre bereder fra omtrent 70-tallet. Dette er en eldre bereder, men den er noe rutet grunnet et fuktig miljø.

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.

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 skader.

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 opplyst av eier at det er utført dreneringsarbeider av Vassbakk og Stol i 2016. Det er også lagt ny overvannsledning i på dette tidspunktet. Dette kan dokumenteres.

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

Svipt 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 betonggulv.

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

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

Sintef Byggforskriften anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet. Det er derfor anbefalt og la fagperson utføre ytterligere undersøkelser på dette.

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

Rørøpplegget 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 avvik fra dagens krav når det gjelder åpninger og høyder på rekkverk på terrasse og trapper. Det mangler håndrekk på vegg.

Trappen til loftet har liten frihøyde.

Det er ikke branncelleinndeling etter dagens krav. Det er heller ikke synlig alternativ rømningsvei fra 2. etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Byggemeldte tegninger stemmer noenlunde med bruken på befaringsdagen, men noe forskjeller er det. B.la at kjeller er delvis innredet.

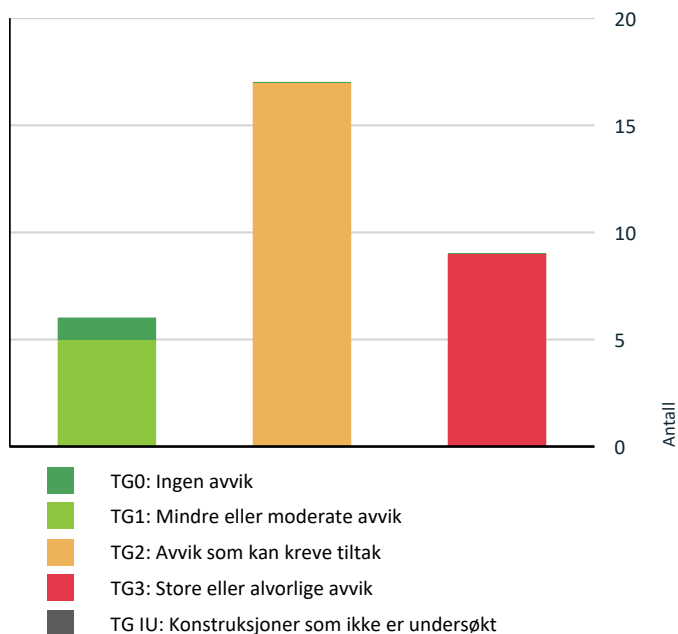
Garasje

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

Det er avvik fra tegninger.

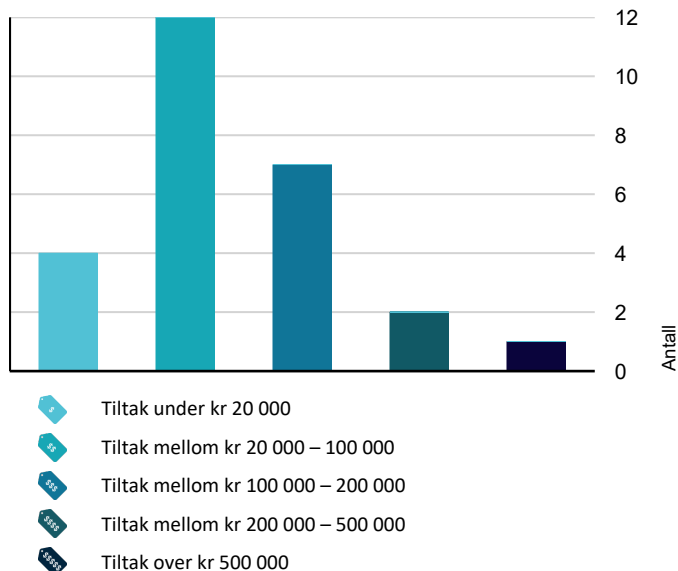
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger gitt av eier om byggeår, oppgraderinger og utført vedlikehold er lagt til grunn dersom annet ikke fremgår av rapporten.

Konstruksjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen er ikke kontrollert, og tilstanden er vurdert ut fra synlige forhold.

Skjulte installasjoner som elektrisk anlegg, rørføringer i vegger og konstruksjoner er ikke åpnet eller demontert, og vurderes derfor kun på bakgrunn av synlige forhold.

Der dokumentasjon ikke har vært fremlagt, er vurderingene basert på visuell befaring og generelle erfaringstall for tilsvarende bygninger.

Bygningen forutsettes brukt og vedlikeholdt på normal måte i henhold til bygningens alder og konstruksjon.

Befaringen kan ha blitt utført under værforhold som kan ha påvirket muligheten til å avdekke enkelte forhold, særlig utvendige forhold og fuktforhold.

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet utover normal bruk under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
! Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Innvendig > Overflater	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
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 etasje	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er avvik i rømningsveier.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1929

Kommentar

Matrikkel opprettet i følge grunnbok.
Byggeåret er forøvrig ikke kjent.

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

Beskrivelse

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.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevede utbedringer.

Eier har opplyst i sin egenerklæring at deler av taket har ved anledning blåst av og derav forårsaket lekkasje i tak på badet i 2 etasje.

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.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekking med undertak har oppnådd en alder hvor det må påregnes omlegging.

Det er viktig å undersøke taket grundig ved omlegging, da det kan avdekkes avvik som ikke var synlige ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det bør gjennomføres en grundig inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, og det må påregnes omlegging av både takteking og undertak.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for skjulte skader og fuktinntrengning, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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 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 rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Tilstandsrapport

Det er ikke snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført, men det vil være krav om snøfangere der folk normalt ferdes ved eventuell omteking av taket.

Det var fint vær på befaringsdagen, men det er tegn på lekkasjer i renner og skjøter ved nedbør.

Det er ikke stige på taket for feier. Ved oppføring av bygget var det vanlig å etablere feieluke på loftet for feier. Dette må avklares med ansvarlig offentlig etat.

Levetiden for nedløp under bakken er mer enn halvert, og utbedringer kan bli nødvendig. Det er noe rust på rennekroker.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres snøfangere ved eventuell omteking av taket, for å oppfylle dagens krav og redusere risiko for snø- og isras som kan skade personer eller eiendom.

Takrenner og skjøter bør kontrolleres og utbedres for lekkasjer, for å unngå vannskader på fasade og grunnmur.

Stigetrinn eller annen tilfredsstillende adkomst for feier bør etableres i samråd med ansvarlig offentlig etat, for å sikre trygg og lovpålagt adkomst til pipe.

Nedløp under bakken bør inspiseres nærmere og eventuelt utbedres, da redusert levetid kan føre til tette eller defekte avløp og påfølgende fuktskader.

Rust på rennekroker bør utbedres for å forhindre svekkelse av innfestingen og risiko for at takrenner løsner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i treverk(tømmer) i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Det er behov for generelt vedlikehold av utvendige overflater på denne boligen. Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Det er utført sporadiske stikk prøver i kledning i fasader som kan nås fra bakkeplan.

Det er risiko for skjulte feil og skader som ikke er synlige ved befaring, og som kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevede utbedringer.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er høy slitasjegrad på utvendige overflater, og det er påvist råteskader på samtlige sider av boligen. Utskifting av kledning må påregnes generelt.

Eldre boliger som denne har ofte utilstrekkelig ventilasjon under kledningen, blant annet på grunn av oppbygging med vannstokk og eldre byggeregler.

Det foreligger ikke dokumentasjon på om ytterveggene er isolert. Dette bør undersøkes i forbindelse med utskifting av kledning, og det anbefales å etterisolere bygget som en helhet ved denne anledning.

Det anbefales også og utføre en kontroll av treverk i yttervegger i forhold til avvik som ikke kunne oppdages på befaringsdagen. Det er forventet og finne avvik.

Konsekvens/tiltak

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

Råteskadet kledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på konstruksjonen og redusere risiko for fuktskader og råte i underliggende bygningsdeler.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting bak ny kledning for å sikre god uttørking og forlenge levetiden på fasaden.

I forbindelse med utskifting av kledning bør det undersøkes om ytterveggene er isolert, og det anbefales å etterisolere for å bedre byggets energieffektivitet og komfort.

Det bør også foretas en grundig kontroll av treverk i yttervegger for å avdekke eventuelle skjulte skader, da det er risiko for at slike avvik forekommer og kan medføre behov for omfattende og kostnadskrevede utbedringer.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Tilstandsrapport



Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte avvik, spesielt med tanke på fukt, kondens og skadedyr.

Begrenset ventilasjon bør utbedres for å redusere risikoen for fuktskader og kondens i takkonstruksjonen.

Tegn på borebilleaktivitet bør følges opp med behandling for å hindre videre skade på treverket.

Skjevheter i takkonstruksjonen bør vurderes nærmere, da dette over tid kan påvirke konstruksjonens stabilitet og levetid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

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.

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.
Det foreligger usikkerhet knyttet til konstruksjonens fulle tilstand, og det er risiko for skjulte avvik som fukt, kondens eller lekkasjer.
Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Konstruksjonen har begrenset ventilasjon sammenlignet med moderne løsninger. Store deler av takkonstruksjonen er lukket og lot seg ikke vurdere nærmere. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Det er observert tegn på aktivitet fra borebiller i treverket på loftet. Det er også registrert noe skjevhet i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
 - Lufting/ventilering bør forbedres.
 - Lokal utbedring må utføres.



Tilstandsrapport



! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er vinduer av varierende alder i denne boligen. Det er to stk nyere vinduer fra 2020 i stuen i 1 etasje mot sør. Ellers eldre vinduer. Noen vinduer i kjeller har enkle glass og er i dårlig forfatning.

Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- 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 påvist andre avvik:
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Enkelte vinduer som er funksjonstestet er noe strie og betjene. Det er også registrert høyt fuktinnhold i enkelte vinduer i utsatte posisjoner. Det er i tillegg registrert råte på enkelte vinduer i tillegg til noen punkterte. Det er i tillegg råte på kjellervinduer og de med enkelt glass er i dårlig forfatning.

Det er også høy slitasje og råte i loftsvinduer og det ene lar seg ikke lukke. Takvindu er anbefalt skiftet.

Noe rust over vinduer i metallbæringer i mur.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- 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.
- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.

Det bør gjennomføres utbedring eller utskifting av vinduer med råte, høyt fuktinnhold, punkterte eller sprukne glass, samt vinduer som er vanskelige å åpne eller lukke.

Kjellervinduer med enkle glass og dårlig forfatning bør vurderes skiftet ut for å bedre isolasjon og sikkerhet.

Loftsvinduer med høy slitasje og råte, samt takvinduet, bør skiftes for å unngå ytterligere skade og varmetap.

Rust på metallbæringer over vinduer bør utbedres for å forhindre svekkelse av bærende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, varmetap, redusert funksjonalitet og forringelse av byggets verdi.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Hoveddøren er i ok forfatning med har behov for vedlikehold. Eldre tredør i kjeller som er strie og betjene. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er råteskader i kjellerdøren og slitasje på overflater på hoveddør. Utskiftinger kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren(e) står foran utskifting.

Det bør foretas lokal utbedring eller utskifting av kjellerdøren grunnet råteskader, samt vedlikehold av hoveddøren for å utbedre slitasje på overflater.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse av dører, redusert funksjon og økt risiko for fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i betong. Rekkverk i metall.

TG 3 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper i betong. Tekket med skifer. Rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader og slitasje i trappen. Det er også synlige lekkasjer inn i kjeller via dekke her. Det må påregnes utbedringer. Noe rust på rekkverk. Det er rust i metallbæringene under trappen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av skader og slitasje i trappen, samt tiltak for å stoppe lekkasjer inn i kjeller via dekke, for å unngå ytterligere fuktskader og forringelse av konstruksjonen.

Rust på rekkverk og metallbæringene bør fjernes og overflatene behandles for å forhindre videre korrosjon, som kan svekke bæreevnen og sikkerheten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. Det er behov for en total oppgradering. Det er slitasje og misfarginger på overflater i tillegg til at det er utidsmessigheter.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrader utover det en kan forvente.

Det er slitasje og misfarginger på overflater i tillegg til at det er utidsmessigheter. Det er behov for oppgraderinger generelt av overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør oppgraderes eller skiftes ut for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere forringelse, redusert bokomfort og lavere verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
 - Nye bjelker må settes inn.
 - Råteskadet treverk må skiftes.
 - For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det må gjennomføres utskifting av råteskadet drager og eventuelt annet skadet treverk for å sikre bæreevnen i konstruksjonen.

Videre bør det utføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skader og vurdere behov for utbedring av skjevheter i etasjeskiller.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere svekkelse av bærekonstruksjonen, redusert sikkerhet og mulig skadeutvikling i bygget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



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 forekommer normalt etter noen år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader i etasjeskiller
 - Det er registrert symptom på sopp/råte.
 - Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påvist råte i etasjeskiller i kjeller. Det er her drager som går fra øst mot vest som har fukt og råteskader. Denne drageren holder også oppe store deler av bygget. Det må derfor påregnes utskiftinger.

Det er også skjevheter i etasjeskiller på 10-30mm. Gjenspeiles også i 2 etasje og på loft. Ujevnheter også i kjeller. Noe knirk.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold. Eldre ildsteder i boligen. 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 tilfredsstillers 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:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Alle sider på pipeløpet er ikke synlige. Levetiden for pipeløpet er også mer enn halvert. Noe skjevheter i pipeløp på loft, men det var ikke uvanlig og etablere noe skræpe pipeløp på den tiden denne boligen ble oppført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløpet, og pipevanger må gjøres tilgjengelige for inspeksjon.

På grunn av alder og manglende innsyn er det økt risiko for skjulte skader eller svekkelser i pipen, noe som kan medføre brannfare eller redusert funksjon.

Kontroll fra kommunal etat anbefales for å sikre at pipe og ildsteder tilfredsstillers dagens krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er ikke hulltatt i kjeller da det er konstruksjoner som tilsier at dette er unødvendig. Det er synlig at det er fuktinntrengning og fukt-skader i treverk i kjeller i hovedsak mot vest. Det er også lekkasjer inn i betongdekke via trappen her.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er fuktig i denne kjelleren. Det er også lekkasjer inn i kjeller via repos ved trapp. I tillegg er det store skader/råte i treverk i kjeller i hovedsak mot vest, men det er også høyt fuktinnhold i treverk generelt. Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Og kjeller i boliger bygget før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- 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 må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrengning inn i kjeller.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, samt utbedre skadene i treverk og betongdekke, spesielt mot vest og ved trapperepos.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende drenering rundt boligen for å redusere fuktinntrengning i kjeller, samt å fjerne alt skadet treverk og sikre god utlufting.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre råte- og fukt-skader, forringelse av konstruksjonen og redusert bruksmulighet for kjelleren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Tilstandsrapport

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 av innvendige dører har en del slitasje.

Det er skader og slitasje på dører. Enkelte som er funksjonstestet tar også noe i karm/terskel. Utskifting kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring eller utskifting av dører med skader og slitasje, samt justering av dører som tar i karm eller terskel. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette føre til ytterligere slitasje, redusert funksjon og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



VÅTROM

2. 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.

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 våtzone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Eier opplyser om at det lekker fra vask og sluk. Dette må også da utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Andre tiltak:
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran, samt utbedring av lekkasjer fra vask og sluk, for å sikre at rommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Manglende oppgradering og utbedring medfører høy risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt potensiell skade på bygningsdeler og inventar.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er skader og slitasje på overflater som tilsier at det vil registreres avvik ved oppgradering av dette baderommet. Det er normalt og oppdage skader i treverk ved sluk og ved yttervegger og uttak for vann. Det kan ikke registreres bruk av membran på gulvet, så det må også påregnes ytterligere undersøkelser av gulv generelt. Avvik kan ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Tilstandsrapport

Det er skader og slitasje på overflater som tilsier at det vil registreres avvik ved oppgradering av dette baderommet. Det er normalt og oppdage skader i treverk ved sluk og ved yttervegger og uttak for vann. Det kan ikke registreres bruk av membran på gulvet, så det må også påregnes ytterligere undersøkelser av gulv generelt. Eier opplyser i sin egenerklæring om at det lekker fra rør under vask og i sluket. Avvik i treverk rundt gulvet kan derfor ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av gulv og tilstøtende konstruksjoner for å avdekke eventuelle skader, spesielt med tanke på manglende synlig membran og rapporterte lekkasjer fra rør og sluk.

Konsekvensen av å ikke utbedre eller undersøke nærmere er økt risiko for fuktskader i treverk og omkringliggende konstruksjoner, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



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.

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

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 tettsjiktet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Det bør gjennomføres en total oppgradering av våtrommets tettesjikt og membran for å sikre at rommet tåler normal bruk i henhold til dagens forskrifter og anbefalinger.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er hull i tak i kjeller og sluk og generelt avløp er synlig fra dette området. I tillegg så er også gulv på bad synlig fra undersiden.

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Årstall: 1988

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert fuktskjolder og mindre skader som bør utbedres i forbindelse med oppgradering av badetrommet.

Det er også registrert skader og svelling på baderomsplatene på veggene. Platene er montert ufagmessig, da de er installert uten bruk av veggvinkel i bunnen av platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskjolder og skader bør utbedres i forbindelse med oppgradering av badetrommet for å hindre videre fukt- og råteskader, samt redusert levetid på konstruksjonene.

Skader og svelling på baderomsplatene må utbedres, og platene bør monteres korrekt med bruk av veggvinkel i bunnen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og forhindre ytterligere skade på veggkonstruksjonen. Mangelfull utførelse kan føre til økt risiko for fuktskader og kostbare reparasjoner på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder.

Det vil være påregnelig med oppgradering av kjøkkenet i denne boligen. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå dagens funksjonskrav og standard.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ikke ventilator over kokesonen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet. Det er ikke avtrekk over kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Mekanisk avtrekk bør etableres over kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og fjerning av matos. Manglende avtrekk kan føre til dårlig innneklima, økt fuktbelastning og luktproblemer i boligen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med glatte 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 generell slitasje på overflater men ellers i ok stand. Noe utidsmessig. Utskifting må vurderes utfra egne behov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av innredning og overflater etter egne behov, da generell slitasje og utidsmessighet kan medføre redusert funksjonalitet og estetisk verdi over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber av varierende alder.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannførende rør ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, da normal levetid for slike rør er 30–50 år.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader på grunn av alder og slitasje på rørene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast, samt soilrør av eldre dato.

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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det bør vurderes utskiftning av eldre avløpsrør, da normal levetid er 30–50 år.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller rørbrudd, som kan føre til fuktskader og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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 inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstill: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstill: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank - 2 etasje

Beskrivelse

Eldre bereder fra omtrent 70-tallet. Dette er en eldre bereder, men den er noe rutet grunnet et fuktig miljø.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Dette er en eldre bereder som er anbefalt skiftet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å skifte ut berederen, da eldre beredere har økt risiko for plutselig svikt og lekkasje, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

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 bygnings sakkyndig 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.

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon på utførte arbeider etter 1999.

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?

Nei

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ukjent

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 Da det er usikkerheter rundt dokumentasjon av anlegget kan det påregnes utvidet el-kontroll. Det må også påregnes oppgraderinger.

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TC 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 skader.

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 opplyst av eier at det er utført dreneringsarbeider av Vassbakk og Stol i 2016. Det er også lagt ny overvannsledning i på dette tidspunktet. Dette kan dokumenteres.

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.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Levetiden for drenering som ikke er skiftet er halvert. For øvrig er størsteparten av drens og grunnmursplast skiftet i 2016. Dette er under bakkenivå og er ikke synlig. Det bør derfor vurderes og justere terreng slik at disse utbedringene blir synlige.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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 å justere terrenget slik at utbedringene blir synlige for inspeksjon og vedlikehold. Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da overskredet levetid på drenering øker risikoen for fuktinntrengning og skader på innvendige vegger under terreng. Manglende synlighet og kontroll kan medføre at eventuelle skader ikke oppdages i tide, noe som kan føre til økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i plass-støpt betong, og 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 stedvis sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrengning og frostsprengning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 0 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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Bakkenettet i denne boligen har ukjent alder og kvalitet. Det er derfor anbefalt og la fagperson utføre ytterligere undersøkelser på dette. 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.
- Andre tiltak:
- Avløpsanlegget må sjekkes.

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger av fagperson, da normal levetid for slike installasjoner er inntil 50 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Manglende oppfølging kan medføre økt risiko for lekkasjer, driftstans eller skader på eiendommen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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 bygningssakkynndige 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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

Det er avvik fra dagens krav når det gjelder åpninger og høyder på rekkverk på terrasse og trapper. Det mangler håndrekk på vegg.

Trappen til loftet har liten frihøyde.

Det er ikke branncelleinndeling etter dagens krav. Det er heller ikke synlig alternativ rømningsvei fra 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

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

Det er avvik fra dagens krav når det gjelder åpninger og høyder på rekkverk på terrasse og trapper. Det mangler håndrekk på vegg.

Trappen til loftet har liten frihøyde.

Det er ikke branncelleinndeling etter dagens krav. Det er heller ikke synlig alternativ rømningsvei fra 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom målingene viser forhøyede verdier. Manglende radonmålinger og tiltak kan medføre helseisiko for brukere av bygget.

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes slik at åpninger og høyder tilfredsstillers dagens forskriftskrav, for å redusere risiko for fallulykker.

Frihøyden i trappen til loftet bør vurderes utbedret for å sikre trygg ferdsel og redusere risiko for hodeskader.

Branncelleinndeling og rømningsveier bør oppgraderes i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet og trygge rømningsforhold ved brann. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskade ved brann.

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

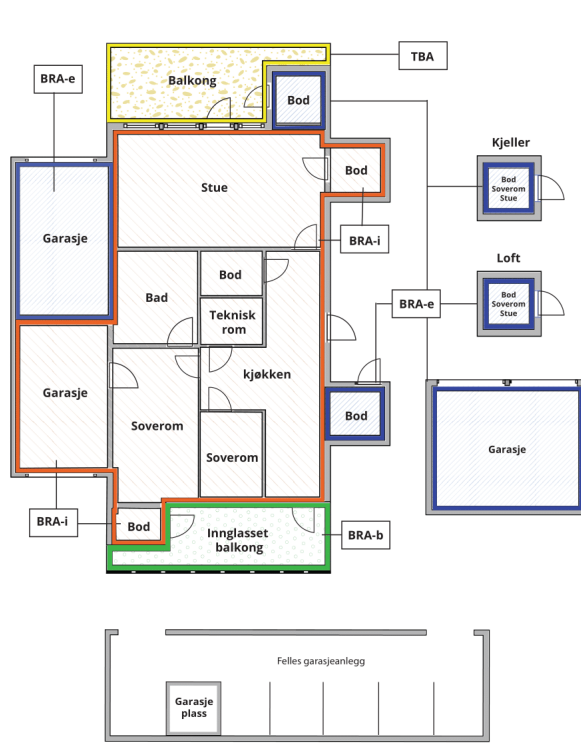
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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.

Tomannsbolig

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						18	18
2. Etasje	68			68			68
1. Etasje	70			70	30		70
Kjeller	66			66			66
SUM	204				30	18	222
SUM BRA	204						

Romfordeling

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

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 lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringdagen.

Boligen har bruksrett 3 meter nordover på dekke mot nord. Loft har lave takhøyder, men stedvis over 1,9m. Arealer er allikevel medtatt under lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger stemmer noenlunde med bruken på befaringdagen, men noe forskjeller er det. B.la at kjeller er delvis innredet.

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: Kjeller er innredet. Dette tiltaket er ikke meg bekjent omsøkt og godkjent hos kommune.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	
SUM		16			
SUM BRA	16				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt utfra avtrykk fra fonnakart.no. Det kan derfor forekomme avvik ved arealmåling innvendig. Dette på grunn av ikke tilgang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	30	789		0	344.6 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hollendersvingen 14

Hjemmelshaver

Ihle Heine Gjermundsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger med sentral plassering like ved Haugesund stadion. Sentral plassering.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei 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 sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet, men med tiden noe overgrodd.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende garasje. Dette bygget er ikke inngående kontrollert av meg.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Kommentar

Iht. ferdigattest.

Beskrivelse

Garasje oppført på ringmur. Yttervegger i treverk kledd med tre-kledning. Takkonstruksjon i tre som er tekket med eternittplater (spesialavfall).

Garasje/tilleggsbygg er ikke omfattet av tilstandsvurdering etter NS 3600 og er kun registrert/arealmålt.

Det er ikke gjennomført visuell kontroll eller gitt tilstandsgrader (TG), og det er ikke gjort vurderinger av avvik, risiko eller tilstand.

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
Egenerklæringsskjema	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	05.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	
2	06.05.2026	

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 funksjonsprøving 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 fuktinnhold 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.

Andre bilder

