

Tilstandsrapport



Enebolig



Sverre K Andersens gate 12 , 5534

HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 3, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 314 m² BRA-i: 278 m²



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 01.03.2026

Oppdragsnr.: 22507-20222

Referansenummer: QV8066

Autorisert foretak: 3 TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Milje



3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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.

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst.

Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars Milje

lars.milje@3takst.no

957 79 636

BMTF

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

På eiendommen er det oppført enebolig over tre etasjer samt frittstående garasje.

Eneboligen er oppført i 2007 og er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger gjeldende på oppføringstidspunktet. Det må derfor påregnes avvik sett opp mot dagens krav og anbefalinger.

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bygningsdeler kan ha passert halvparten av eller normal forventet levetid, og vedlikehold/utbedringer må påregnes i tiden som kommer. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Tilstandsgrader er gitt i henhold til standarden rapporten bygger på, med enkelte skjønsmessige vurderinger.

Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er utført med betongtakstein.
Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensrør.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.
Balkongene har trekonstruksjon. Den ene balkongen er plassert over innredet rom og er tekket med PVC-duk. Den andre balkongen har dekke av terrassebord.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har 2 elementpiper, vedovn og gjennomgående peis i vegg.
Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje
Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig flik av membran ved klemring i sluk.
Rommet har innredning med påliggende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom soverom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen.
Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.
Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

Bad 1 etasje

Veggene har baderomsplater og steinpanel flis. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig flik av membran ved klemring i sluk.
Rommet har innredning med 2 påliggende servant, veggmontert toalett og steamdusj med badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling som stikkprøve i åpen konstruksjon mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.
Fuktmåling er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

Vaskerom 1 etasje

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling som stikkprøve i åpen konstruksjon mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.
Fuktmåling er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har eget toalettrom med fliser på gulv og fliser og baderomsplater på vegg. Det er montert vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

Beskrivelse av eiendommen

rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser om at det skiftes filtre 1 gang hvert år.

Det er installert fjernvarme.

Boligen har vannbåren varme.

Sikringsskap med automatsikringer

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Dreneringen er fra 2007. Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befaring og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Bygningen har ringmur av betong og støpt plate mot grunn

Det registreres tilfredsstillende terrengforhold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er registrert mindre avvik mellom dagens planløsning på loft og godkjente/byggemeldte tegninger. I henhold til tegninger fremstår loftet som ett samlet rom, mens det i dag er oppdelt i tre separate rom.

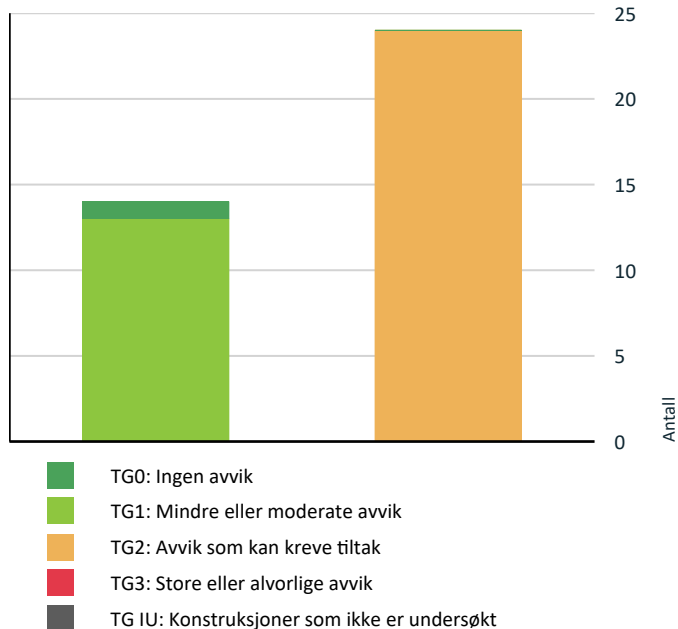
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

På befaringsdagen var boligen i stor grad møblert og det var lagret gjenstander i flere rom. Dette medførte at enkelte gulv- og veggflater samt konstruksjoner ikke var fullt tilgjengelige for kontroll.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

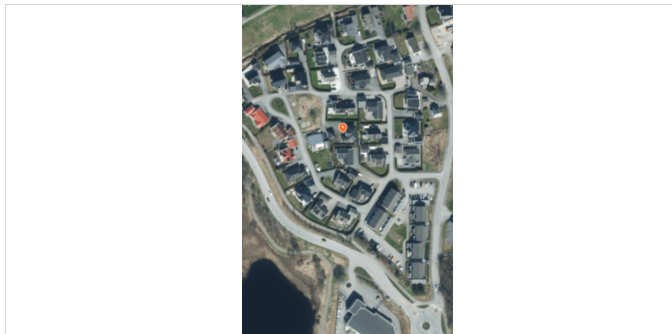
Sammendrag av boligens tilstand

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har enkelte bygningsdeler med behov for vedlikehold

UTVENDIG

! TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er utført med betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. På grunn av boligens høyde og utforming var det begrenset mulighet for nærmere kontroll fra bakken og fra stige ved takfot. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på takflaten eller foreta nærmere observasjoner fra stige.

Det ble ikke registrert synlige skader fra tilgjengelig observasjonssted under befaringen. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan foreligge skader eller avvik som kun vil kunne avdekkes ved nærmere kontroll direkte på taket. Risikoen for skjulte forhold må derfor tas i betraktning. Eventuell nærmere undersøkelse bør utføres av kvalifisert fagperson under forsvarlige sikkerhetsforhold.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plast, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drensør.

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet brukstid for takrenner i plast er ifølge SINTEF Byggforsk anslått til 20–30 år.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. TEK97: "Byggverk skal sikres slik at is og sne ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Selv om mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, vurderes det at renner, nedløp og beslag fortsatt har noen års restlevetid ved normalt vedlikehold.

Aldersrelatert slitasje kan medføre redusert funksjon, lekkasjer eller brudd, med risiko for fuktbelastning på fasader, grunnmur og tilstøtende bygningsdeler. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Manglende snøfangere kan føre til ukontrollert nedfall av snø og is, med risiko for personskade og skade på bygningsdeler eller installasjoner. Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For liten avstand mellom kledning og terreng øker risikoen for fuktoppsug, råteskader og mugg-/soppvekst, noe som kan gi redusert levetid på kledning og veggkonstruksjon. Avstanden mellom terreng og underkant kledning bør økes til minimum ca. 100 mm, og helst rundt 300 mm, i tråd med SINTEF Byggforsk Byggedetaljer 542.101.



Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktskjolder i takkonstruksjonen etter tidligere lekkasjer fra tak. Eier opplyser at forholdet er utbedret. Det ble på befaringdagen foretatt fuktsøk uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Konstruksjonen fremstår tørr på befaringdagen.

Ved gjennomføring for lufting av kloakk samt ved gjennomføring for ventilasjonskanaler er det registrert manglende isolasjon. Dampspærre er brutt og ikke tilstrekkelig tett rundt gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Mangelfull isolering og brudd i dampsperre rundt gjennomføringer kan medføre risiko for kondensdannelse og fuktskader over tid. Det anbefales å etterisolere rundt gjennomføringene og etablere korrekt og lufttett tilslutning av dampsperre. Arbeidet bør utføres fagmessig for å redusere risiko for kondens og fremtidige fuktskader.

Ingen ytterligere tiltak anses nødvendig knyttet til tidligere lekkasje, utover normal observasjon.



Mangelfull isolering og brudd på dampsperre.



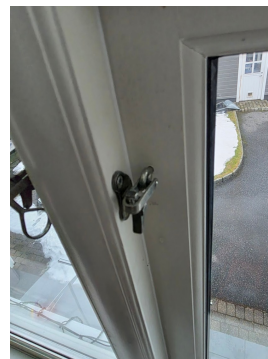
Mangelfull isolering og brudd på dampsperre



Fuktmerker i takkonstruksjonen etter tidligere lekkasje. I følge eier er forholdet utbedret. Ved befaring fremstod konstruksjonen tørr, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmåling.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



Vinduene fremstår i normal god stand ut fra alder og bruk. Det er registrert at enkelte vinduer har defekte/ødelagte hasper. Forholdet medfører redusert lukke- og låsefunksjon på de aktuelle vinduene.

Haspene kan enkelt skiftes ut for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist fuktskader på hovedytterdør, og døren tar i karm ved åpning og lukking.

Skyvebalkongdør er tung og vanskelig å betjene. Eier opplyser at funksjonen er bedre i sommerhalvåret, men at døren blir vesentlig tyngre å betjene vinterstid. Det er registrert løse glasslister på skyvebalkongdøren.

Det er påvist skadede pakninger og utetthet mellom karm og dørblad på balkongdør fra kjøkken.

Balkongdør fra soverom i hovedetasje er vanskelig å betjene. Videre er det registrert utvendig værslitasje og sprekker i panel på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fuktskader og utettheter kan medføre redusert isolasjonsevne, trekk og risiko for videre nedbrytning av materialer.

Treg funksjon kan indikere skjevheter, justeringsbehov eller slitasje i beslag og skinner. Løse glasslister kan medføre fare for ytterligere skade dersom forholdet ikke utbedres.

Hovedytterdør bør vurderes skiftet.

Skyvedør og øvrige balkongdører bør kontrolleres, justeres og vedlikeholdes. Skadede pakninger og løse glasslister bør utbedres.

Det må påregnes vedlikehold og eventuelle utskiftninger av dører basert på alder og registrert tilstand.

Tilstandsrapport



Balkongskyvedør er vanskelig å betjene. Det er løse glasslister



Ødelagt pakning og luftlekkasje på balkongdør ved kjøkken



Fuktskadet hovedytterdør



Noe værslitasje

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongene har trekonstruksjon. Den ene balkongen er plassert over innredet rom og er tekket med PVC-duk. Den andre balkongen har dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eier opplyser at det ved mye regn kan samle seg vann på balkongen i 3 etasje. Forholdet kan indikere utilstrekkelig fall og redusert avrenning på dekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Værslitasje og oppsprekking kan medføre økt fuktopptak i treverket og på sikt redusert levetid dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales rengjøring, eventuell sliping og overflatebehandling/impregnering for å forlenge levetiden. Skadde bord bør skiftes ved behov.

Vannansamling på balkong over innredet rom kan medføre økt fuktbelastning på tettesjikt og underliggende konstruksjon. Fallforhold og avrenning bør kontrolleres nærmere. Det bør vurderes tiltak for å sikre tilfredsstillende avrenning fra balkongen, spesielt med tanke på at den ligger over innredet rom.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har tapet, trepanel og malte panelplater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Estetiske forhold og mindre overflateavvik påvirker ikke bygningens funksjon, men kan ha betydning for helhetsinntrykket. Det er ikke behov for tiltak utover normalt vedlikehold og eventuell oppfriskning av overflater der det er ønskelig av estetiske grunner.

Tilstandsrapport



Skader i parkett



Skader på panelplater

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.

Det er ved stikkprøvemålinger blant annet målt ca. 17 mm høydeforskjell over 2 meter i gang i 2. etasje, ca. 12 mm over 2 meter på soverom på loft, samt ca. 12 mm over 2 meter på soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ujevnheter i gulv kan påvirke komfort og møblering, og kan i enkelte tilfeller indikere bevegelser i konstruksjonen. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp slik at gulvene tilfredsstiller gjeldende toleransekrav.

Det må påregnes nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang før eventuell utbedring kan planlegges og gjennomføres.

Pipe og ildsted

Boligen har 2 elementpiper, vedovn og gjennomgående peis i vegg. Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på trappetrinn utover det som vurderes som normal bruksslitasje. Overflatene fremstår nedslitt med merker, hakk og overflateskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt slitasje kan medføre redusert overflatebeskyttelse og videre nedbrytning av treverket over tid. Forholdet vurderes i hovedsak som estetisk, men kan gi økt risiko for ytterligere skader dersom vedlikehold ikke utføres. Det anbefales sliping og overflatebehandling av trappetrinnene.



Skader i trappetrinn



Slitasje utover normal slitasjegrad

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører har noe slitasje og mindre skader. Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet vurderes som kosmetisk og har ikke betydning for funksjon. Overflatebehandling eller utskifting av dørblad kan vurderes ved behov. Dører som tar i karm kan gi økt slitasje på karm og dørblad, redusert funksjon og risiko for skader på overflater og beslag ved bruk. Det anbefales å justere dører slik at de går lett og uten friksjon mot karm.

Tilstandsrapport



Skade på karm



Slitasje/skade på dørblad



Skade på dørblad og karm



Dørblad tar i terskel

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for baderomsplatene er passert. Normal forventet brukstid for baderomsplater er ifølge Sintef byggforsk 10–20 år.

Det er vindu plassert i våtsone ved dusj, og vinduskarmen er utført i materiale som ikke er fuktbestandig. Løsningen vurderes som uegnet for plassering i våtsone

Konsekvens/tiltak

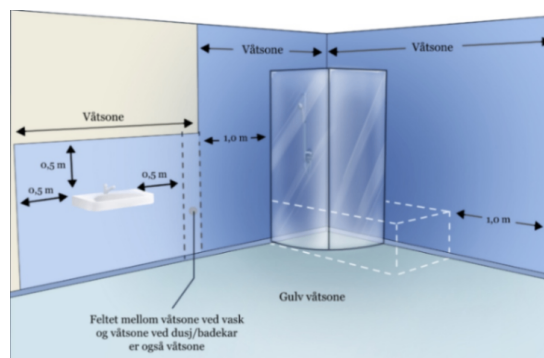
- Tiltak:

Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, må økt vedlikeholdsbehov og fremtidig oppgradering påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater og tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

Manglende fuktbestandighet kan føre til fuktopptak i karm og utforing, noe som over tid kan medføre svelling, misfarging, muggdannelse og råteskader. Det er også risiko for at vann kan trenge inn i omkringliggende konstruksjon og skade underliggende materialer. Vindu og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrenging.



Vindu i våtsone



Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av plassbygd dusjløsning i glassbyggerstein er det begrenset avrenning fra gulv utenfor dusjsonen, og det er risiko for at vann ikke ledes til sluk.

Det er målt høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel til ca. 21 mm, hvilket er mindre enn kravet om en høydeforskjell på 25 mm.

Gulvet utenfor dusjsonen har fall, men mindre enn anbefalt, og avrenning til sluk hindres av den plassbygde dusjløsningen.

Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull høydeforskjell og begrenset fall kan medføre risiko for vannansamling på gulv ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl. Dette kan øke risikoen for fuktskader over tid. Fallforhold og høydeforskjell til sluk bør utbedres ved oppgradering i henhold til gjeldende forskriftskrav. Bom under fliser kan indikere redusert heft mellom flis og underlag, og kan på sikt medføre sprekkdannelser eller løsning av fliser. Dersom det oppstår sprekkdannelser i fliser eller fuger, må det iverksettes tiltak for å begrense videre skadeutvikling.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig flik av membran ved klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med påliggende servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Dør til dusj er montert skjevt og sklir opp.

Det er registrert noe slitasje på fronter på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan en eventuell lekkasje fra innebygget sistene pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Skjevmontert dusjdør kan medføre redusert funksjon og økt belastning på beslag. Slitasje på fronter er i hovedsak av kosmetisk karakter. Ved etableringstidspunktet forelå det ikke krav om lekkasjesikring for innebygde sistener. Forholdet bør likevel holdes under jevnlig observasjon.

Dusjdør bør justeres for å sikre tilfredsstillende funksjon. Fronter kan utbedres eller skiftes ved behov avhengig av ønsket standard.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking som stikkprøve i vegg mellom soverom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået.

Hulltakingen er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og steinpanel flis. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert dør med materialer som ikke er fuktbestandige i våtsone ved dusj. Løsningen vurderes som uegnet for plassering i våtsone. Over halvparten av forventet levetid for baderomsplatene er passert. Normal forventet brukstid for baderomsplater er ifølge Sintef byggforsk 10–20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uegnede materialer og manglende tetting i dusjsone øker risikoen for fuktopptak i konstruksjonen og påfølgende skader over tid. Det er også risiko for fuktinntrengning mellom karm og vegg med fare for skjulte skader i tilstøtende konstruksjon. Dør og omkringliggende konstruksjon bør fuktbeskyttes. Overgangen mellom utforing og vegg må tettes for å hindre vanninntrengning.

Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, må økt vedlikeholdsbehov og fremtidig oppgradering påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater og tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav gjeldende på byggetidspunktet. Gulvet fremstår tilnærmet flatt.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalte 25 mm.

Det er ikke etablert oppbrett av membran ved terskel. Sluk er plassert nær dør, noe som medfører økt risiko for at vann kan ledes ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfullt fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.

Manglende oppbrett ved terskel innebærer risiko for at vann kan trenge ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres. Fallforhold og høydeforskjell til sluk bør bringes i samsvar med gjeldende forskriftskrav ved oppgradering av badet.

Inntil eventuell rehabilitering anbefales det å begrense vannbelastning på gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er synlig flik av membran ved klemring i sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 påliggende servanter, veggmontert toalett og steamdusj med badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siste.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan en eventuell lekkasje fra innebygget sistene pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Ved etableringstidspunktet forelå det ikke krav om lekkasjesikring for innebygde sisterner. Forholdet bør likevel holdes under jevnlig observasjon.



Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt fuktmåling som stikkprøve i åpen konstruksjon mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået. Fuktmåling er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.



1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Over halvparten av forventet levetid for baderomsplatene er passert. Normal forventet brukstid for baderomsplater er ifølge Sintef byggforsk 10–20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, øker risikoen for svikt i tettesjikt og skjulte fuktskader. Selv om det ikke nødvendigvis er registrert skader på befaringsdagen, må økt vedlikeholdsbehov og fremtidig oppgradering påregnes. Det anbefales jevnlig kontroll av skjøter, overganger og gjennomføringer. Oppgradering av veggoverflater og tettesjikt må påregnes ved fremtidig rehabilitering av badet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og det er montert vannbåren varme. Fall på gulv ble kontrollert med laser. Overflatene forøvrig ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel test.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avvik i fallforhold mot sluk i forhold til krav gjeldende på byggetidspunktet. Gulvet fremstår tilnærmet flatt.

Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn anbefalte 25 mm.

Det er ikke etablert oppbrett av membran ved terskel, noe som medfører økt risiko for at vann kan ledes ut av rommet ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfullt fall og utilstrekkelig høydeforskjell kan medføre at vann ikke ledes til sluk ved lekkasje eller utilsiktet vannsøl.

Manglende oppbrett ved terskel innebærer risiko for at vann kan trenge ut av rommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres. Fallforhold og høydeforskjell til sluk bør bringes i samsvar med gjeldende forskriftskrav ved oppgradering av våtrommet

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

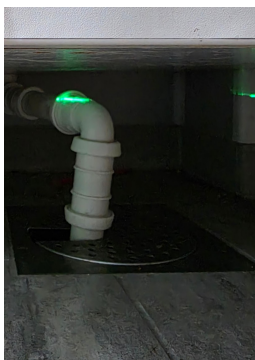
Tilstandsrapport

Membran/tettesjikt kan ikke konstateres da dette ikke er synlig, og det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelse.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for eventuell membranløsning er passert.
Sluket har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Manglende verifisering av tettesjikt innebærer usikkerhet knyttet til funksjon av konstruksjonen. Når løsning samtidig har høy alder, øker risikoen for svikt i tettesjikt over tid.
Begrenset inspeksjons- og rengjøringsmulighet kan medføre redusert funksjon og økt risiko for tilstopping og vannskader.
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og tilstøtende konstruksjoner. Ved fremtidig oppgradering bør tettesjikt og slukløsning etableres i henhold til gjeldende forskriftskrav og med tilfredsstillende inspeksjonsmulighet.



Sluk ligger under innredning og er vanskelig å besiktige og rengjøre.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert skader på innredning utover normal slitasjegrad. Det er blant annet synlig oppsvelling og skader i platekanter

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsvelling i platekanter indikerer fuktpåvirkning og kan medføre videre nedbrytning av materialet over tid. Forholdet kan redusere levetid og funksjon på innredningen.

Skadet innredning bør skiftes eller utbedres ved behov. Eventuell årsak til fuktpåvirkning bør kontrolleres for å hindre videre skadeutvikling.



Skader på skrog



Skader på skrog



Skader på innredning

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Det er foretatt fuktmåling som stikkprøve i åpen konstruksjon mellom vaskerom og bad. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen viste verdier under 6 %, og konstruksjonen vurderes på bakgrunn av dette som tørr i det kontrollerte området. Det presiseres at den benyttede fuktmåleren ikke gir utslag på fuktprosent under dette nivået. Fuktmåling er gjennomført som en begrenset kontroll og kan ikke anses som garanti for at det ikke kan forekomme fukt i andre deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert fuktskader/svelling i bunnplate i skrog under oppvaskkum. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Videre er det påvist ødelagt hengsel på skapdør, og døren er vanskelig å betjene.

Eier opplyser at kun 3 av 4 soner på platetoppen er i funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskader i skrog kan medføre redusert materialstyrke og videre nedbrytning dersom forholdet forverres. Defekt hengsel gir redusert funksjon. Manglende funksjon på en kokesone medfører redusert bruksegenskap på koketopp. Skadet bunnplate bør kontrolleres og eventuelt skiftes ved behov. Årsak til tidligere fuktpåvirkning bør påses utbedret. Hengsel bør skiftes for å gjenopprette normal funksjon. Induksjonstopp må repareres eller skiftes dersom full funksjon ønskes.



Fuktskader på bunnplate i skrog under vask



Skader på skrog



Ødelagt hengsle på skapdør

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

SPECIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Boligen har eget toalettrom med fliser på gulv og fliser og baderomsplater på vegg. Det er montert vegghengt toalett og innredning med heldekkende servant.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning eller lekkasjesikring kan en eventuell lekkasje pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan medføre skjulte fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og bygningsmaterialer. Ved etableringstidspunktet forelå det ikke krav om lekkasjesikring for innebygde sisterner. Forholdet bør likevel holdes under jevnlig observasjon. Eventuelle tegn til fukt eller misfarging i tilstøtende konstruksjoner må undersøkes nærmere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Lekkasjevann føres i dag til åpen konstruksjon ved vannbåren varme-anlegg.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Dersom det oppstår lekkasje i rør-i-rør-systemet, kan vann trenge inn i konstruksjonen uten kontrollert avledning. Dette kan medføre skjulte fuktskader og skade på bygningsmaterialer over tid.

Avløpsrør fra fordelerskap bør forlenges og føres til rom med sluk, eksempelvis vaskerom, slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk i henhold til anbefalte løsninger. Arbeidet bør utføres fagmessig.



Rørkursene er ikke merket

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser om at det skiftes filtre 1 gang hvert år.

! TG 1 Varmesentral

Det er installert fjernvarme.

! TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme.

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.

Sikringsskap med automatsikringer

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.
2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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 anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.

Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2007. Nedgravd drenssystem er ikke synlig ved befarng og tilstanden vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betong og støpt plate mot grunn

Terrenghold

Det registreres tilfredsstillende terrenghold rundt boligen ved visuell besiktigelse.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

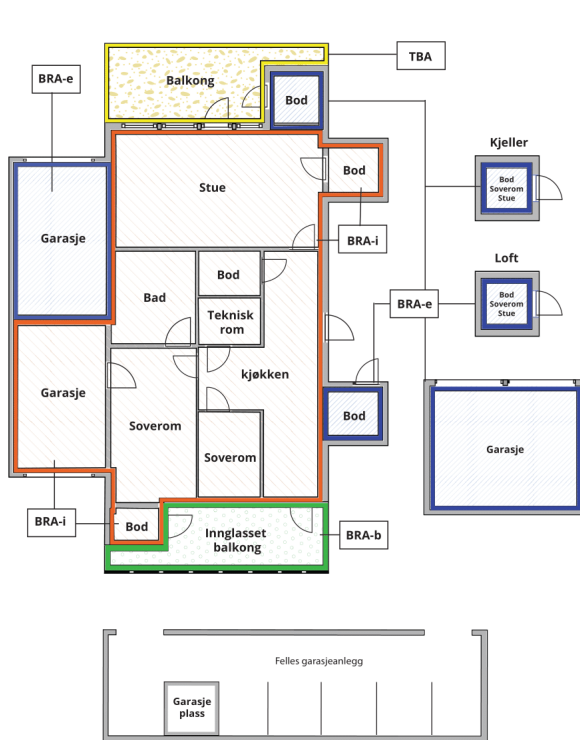
Hva er måleverdig areal?

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.



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	33			33	5	17	50
2.Etasje	112			112	2		112
1.Etasje	133			133			133
SUM	278				7	17	295
SUM BRA	278						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Allrom, allrom 2, soverom		
2.Etasje	Hall m/trapp, allrom, stue, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, soverom 4		
1.Etasje	Stue, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, bad, soverom, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert mindre avvik mellom dagens planløsning på loft og godkjente/byggemeldte tegninger. I henhold til tegninger fremstår loftet som ett samlet rom, mens det i dag er oppdelt i tre separate rom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utbedring etter lekkasje fra tak
Utbedring av fjernvarme

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		36		36	
SUM		36			
SUM BRA	36				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

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	275	3
Garasje	0	36

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Lars Milje	Takstingeniør
	Jenny Lariza Burgos Herigstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	3	134		0	739.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sverre K Andersens gate 12

Hjemmelshaver

Herigstad Arild, Herigstad Jenny Lariza Burgos

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert og rolig boligområde i Skåredalen i Haugesund. Området består hovedsakelig av eneboliger og mindre boligbebyggelse. Det er kort avstand til dagligvare, skole og barnehage

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

Tomten er relativt flat og er opparbeidet med gårdsplass i asfalt og belegningsstein, samt uteområder med belegningsstein og grøntarealer.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget har enkelte bygningsdeler med behov for vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen er oppført med ringmur i betong og støpt plate på grunn. Yttervegger er utført i bindingsverk med utvendig liggende malt bordkledning.

Taket har valmet takkonstruksjon tekket med betongtakstein. Det er montert malte trevinduer, malt inngangsdør samt lakkert stålport.

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	16.02.2026		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	16.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	23.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.03.2026	

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.