

Tilstandsrapport



Enebolig



Odins gate 19 , 5531 HAUGESUND

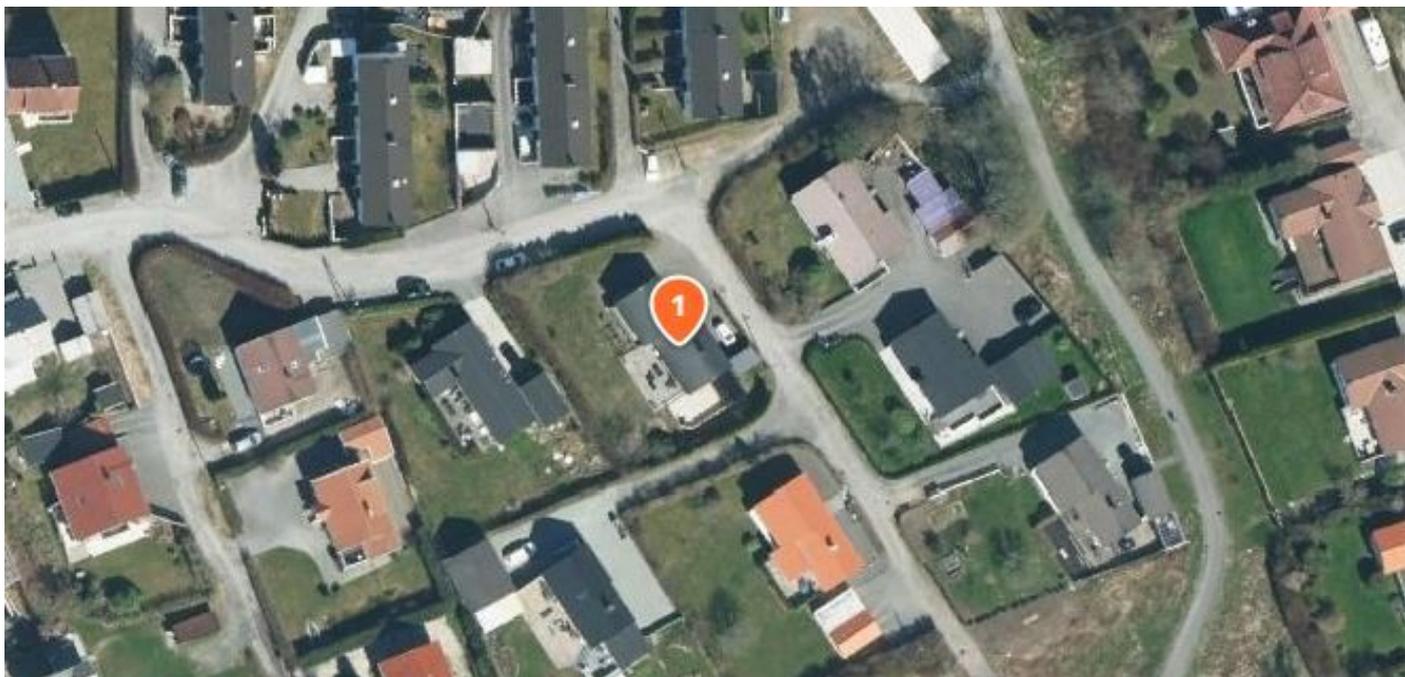


HAUGESUND kommune



gnr. 33, bnr. 354

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 185 m²



Befaringsdato: 14.01.2025

Rapportdato: 22.01.2025

Oppdragsnr.: 20474-2165

Referansenummer: GQ2312

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring

Vår ref:




TM Taksering AS



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

TM Taksering AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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.

! 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 straktiltak 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1968.
Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er utvendig kledd med trepaneler.
Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med metallplater i takpanne kopi.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold da det alltid vil være slitasje i eldre boliger.

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra metallplater i takpannekopi av nyere dato. Det er ikke registrert avvik ved installasjonen.
Vindskier i tre.
Takrenner, nedløp og beslag i 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.
Det er ifølge egenerklæring lagt nye nedløp til grunn for overvann.
Yttervegger er oppført i bindingsverk 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 mindre svakheter kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.
Saltak i trekonstruksjon.
Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik.
Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert i.h.h.t gjeldende regler for oppføringstidspunktet.
Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse. Det er vinduer i tre på soverom mot vest og nord.
Vinduer er påstemplet årstall 2004, 2007, 2011 og 2016 for kjellerplan.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Terrasse i tre, spaltekke. Delvis overbygget.
Terrasse sør/vest er av nyere dato.
Balkong mot vest. Rekkverk i tre.
Utvendig trapp i betong. Hovedtrappen er tekket med skifer. Betongtrapp til kjeller.
Det er ikke rekkverk på hovedtrapp. Det er krav om rekkverk om det er over 0,5m til underliggende nivå.
Lavt smijerns rekkverk ved kjellerhals.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er i all hovedsak parkett på gulv. Laminat. Malt tapet og bygningsplater på vegger. Noe malt panel.

Malte strie tak og noe malt panel i himlinger. Det er installert nytt tak i stuen i 2016. Dette er bygningsplater(gips) som er sparklet og malt. Åpne betong-flater i grovkjeller. Ubehandlet trepanel i himling(kjeller)

Eventuell utskifting av enkelte overflater må vurderes utfra egne behov.

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

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskiller.

Nedbøying kommer normalt etter noen år.

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling. i.h.h.t til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

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

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Ildsted er tatt bort. Boligen er frittatt fra gebyrer fra feier-tjenester i følge eier. Det er også opplyst på befaringsdagen at det vil settes igjen ildsted om ny eier vil tilkoble. Ukjent tilstand på dette ildstedet.

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 tilfredsstillir dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er ikke registrert avvik etter hulltaking. Svill er tørr, og det er ikke spor til kondens.

Det er registrert noe salt utslag på åpne murvegger i kjeller som har åpne murflater.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

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

Noe bruksmerker må påregnes.

Det er installert sentralfyr i rom i kjeller. Utstyret er utdatert og er frakoblet. Det bør i tillegg fjernes om det ikke skal tas i bruk. Dette til info.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell teknisk forskrift for dette våtrommet er TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette baderommet begynner derfor å nærme seg alder hvor oppgradering vil være naturlig.

Det er fliser på vegger og malt trepanel i tak.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er lite fall til sluk på dette gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er ikke synlig slukmanskjett i sluk. Noe spor til membran.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Benkeplate i laminert spon.

Det er integrert platetopp og stekeovn.

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.

[Gå til side](#)

SPESIALROM

Toalettrom kjeller - Det er fliser på gulv og malte overflater på vegger. Vegghengt toalett og baderomsmøbel med vask og blander.

Rommet er ikk ventilert.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er kun lagt rør o rør til toalettrom nede. Det er kobberør til bad og kjøkken. Ukjent alder på kobberør. Rør i rør er installert i 2019.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er også fortsatt rør i metall(soil) i drift i bygget i dag. Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert luft/luft varmpumpe i denne boligen.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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.

Det mangler vrider til spotter på bad, og disse lysene blinker også noe på befaringsdagen.

Deksel til termostat for varmekabler er også noe skjevt montert.

Det er utført el-kontroll i 2024.

Brannvarslere og slukke apparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

Det er ikke registrert særlige avvik i mur, så grunn vurderes til å være stabil.

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 ingen fuktforskjeller.

Det er også installert sandfangkum på eiendommen. Eier opplyser om at det er installert ny drenering og grunnmursplast som egeninnsats.

Grunnmursplast er avsluttet under terreng. Kjellertrapp er ikke fjerner ved installasjon av drenering og grunnmursplast men lagt rundt.

Feil på utvendig drenering kan gi fukt og kalkutslag på innvendige vegger under terreng. Innredet kjeller under terreng, anbefales derfor generelt nærmere kontrollert med tanke på fukt. Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen. Det er opplyst på befaringsdagen at bakkenett er skiftet. Det er ikke kjent om dette er skiftet helt ut til kommunal påkobling.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

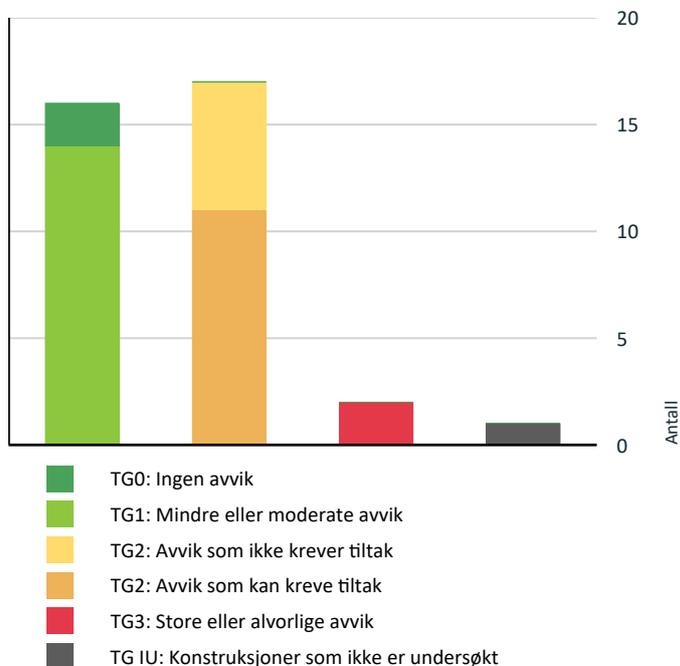
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger.

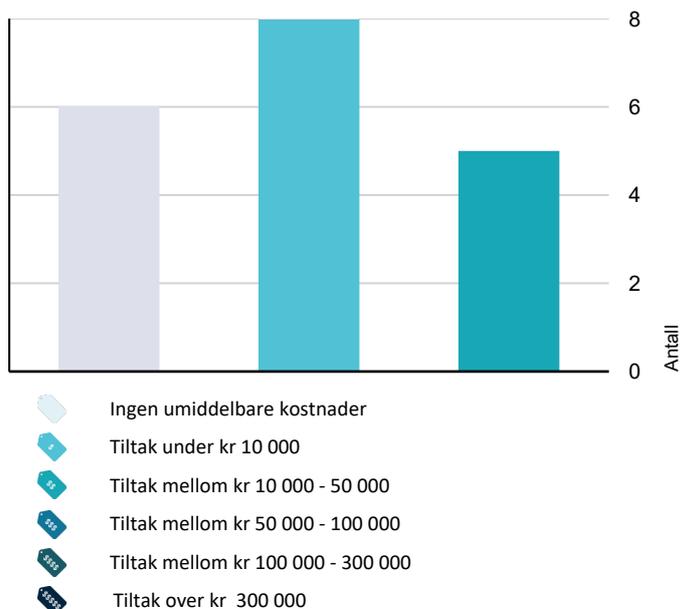
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Spesialrom > Kjeller(to nivå) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje(to nivå) > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje(to nivå) > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje(to nivå) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår
1968

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med Decra metallplater i takpannekopi av nyere dato. Det er ikke registrert avvik ved installasjonen. Vindskier i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe skader/slitasje i nedre del av vindskier enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vindskier med skader kan påregnes utskiftet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag i 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. Det er ifølge egenerklæring lagt nye nedløp til grunn for overvann.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skade i endebeslag på takrenne i det nord/østre hjørnet. Skade i renne over overbygget terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedring da det vil være lekkasje her.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk 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 mindre svakheter kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke synlig musebånd ved kontroll under kledning, nedre del. Det er stedvis noe skader på enkelte trebord/hjørnekasser. Kledning er noe dårlig ventilert ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak i trekonstruksjon.

Enkelte knevegger er besiktiget, og det er ingen registrerte avvik. Konstruksjonen har naturlig avtrekk og er ventilert i.h.h.t gjeldende regler for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er stedvis fuktskjolder i gjennomføringer, men områder er tørre på befaringsdagen. Dette kan være eldre merker fra før taket ble tekket nytt.

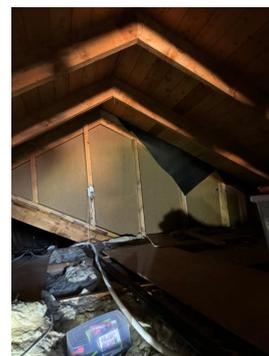
Isolasjon på kaldt loft ligger noe utilstrekkelig plassert og under tak er eksponert flere steder på loft. Det er viktig med god isolering som dekker slike områder for å unngå kulde-ras.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Det kan påregnes noe utbedringer. Isolasjon må i ytterste konsekvens skiftes stedvis.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse. Det er vinduer i tre på soverom mot vest og nord. Vinduer er påstemplet årstall 2004, 2007, 2011 og 2016 for kjellerplan.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Vannbord er stedvis feil montert. Vannbord skal installeres under dryppnese for vindu. Dette gjelder for vindu på soverom mot nord. Det er også feilmontert vannbord under stuevinduer mot vest. Det er også tilført elastisk fugemasse generelt under vinduer som er ny installert i kjeller. Det bør alltid bestrebes og mure inn vinduer i mur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det kan påregnes utbedring av vannbord/innramming av områder med avvik for å unngå vanninntrengning inn i trekonstruksjoner.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Dører

Ytterdører er alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er svell i nedre del av brystning på terrassedører mot sør og vest. Det er ikke tilstrekkelig omramming/vannbord i nedre del av terrassedør mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det kan påregnes utbedring av vannbord/innramming på terrassedør mot sør. I forhold til svell i nedre del av dører er balkongdør vest mest angrepet. Det kan derfor påregnes utskifting av enkelte terrassedører. Omfang må vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, spaltetedekke. Delvis overbygget. Terrasse sør/vest er av nyere dato.

Balkong mot vest. Rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er råteskader i bjelker for balkong i ytre del. Det er også generell slitasje på spaltetedekke på balkong. Beslag er overskredet levetiden, men har ingen synlig betydelig skader.

Rekkverk på balkong er under 90cm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det kan påregnes utskifting av råteskadet treverk på balkong. Det foreligger ingen krav om utbedring av rekkverkshøyde, kun anbefaling.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong. Hovedtrappen er tekket med skifer. Betongtrapp til kjeller.

Det er ikke rekkverk på hovedtrapp. Det er krav om rekkverk om det er over 0,5m til underliggende nivå. Lavt smijerns rekkverk ved kjellerhals.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Dagens krav for rekkverk er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det foreligger ingen krav om utbedring, kun en anbefaling for å gjøre trappen barnesikker. Ved høyder på over 0,5 meter er det krav om rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er i all hovedsak parkett på gulv. Laminat. Malt tapet og bygningsplater på vegger. Noe malt panel. Malte strie tak og noe malt panel i himlinger. Det er installert nytt tak i stuen i 2016. Dette er bygningsplater(gips) som er sparklet og malt. Åpne betong-flater i grovkjeller. Ubehandlet trepanel i himling(kjeller) Eventuell utskifting av enkelte overflater må vurderes utfra egne behov.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller fra byggeåret. Konstruksjonen er lukket og er derfor ikke vurdert i sin helhet. Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskiller. Nedbøying kommer normalt etter noen år.

Vurdering av avvik:

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

Det måles noe skjevhet i etasjeskille på de områder som er tilgjengelige. Møbler og seksjoner er ikke flyttet i forhold til avviksmåling av etasjeskiller. Det måles skjevhet i etasjeskille i fløy med soverom og bad målt fra gang mot nord og vest på inntil 16-19 mm.

Diagonaler er ikke kontrollert for skjevheter.

Det er synlig noe råte i overflater tak i kjeller mot sør. Dette er ifølge tidligere salgsdokumenter grunnet lekkasje fra terrassedør over. Det er utført utbedringer i forhold til dette.

Omfang av utbedringer er ikke kontrollert eller undersøkt.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling. i.h.h.t til kart fra Norges geologiske undersøkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonforebyggende tiltak ble først påkrevd i 2011/12

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det kan påregnes tiltak i forhold til radonmålinger for å utelukke avvik over tillatt grense på 200 Bq/m³. Anbefalt grense er under 100Bq/m³.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret. På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold. Ildsted er tatt bort. Boligen er fritatt fra gebyrer fra feier-tjenester i følge eier. Det er også opplyst på befaringsdagen at det vil settes igjen ildsted om ny eier vil tilkoble. Ukjent tilstand på dette ildstedet. Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd. Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert. Det er anbefalt og pusse igjen hull i pipe om pipeløp ikke skal brukes.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om det skal installeres nytt ildsted i denne boligen er det anbefalt med kontroll av pipeløpet. Tiltak i forhold til dette kan ikke utelukkes. Eldre tilkoblingspunkt bør pusses igjen om dette ikke skal brukes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er ikke registrert avvik etter hulltaking. Svill er tørr, og det er ikke spor til kondens.

Det er registrert noe salt utslag på åpne murvegger i kjeller som har åpne murflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist noe saltutslag på murvegger. Ingen avvik etter hulltaking i kjellerstue mot murvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Det er opplyst i forrige salgsdokumenter at drenering er skiftet i 2015/16.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke håndløpere i trapper. Rekkverk i kjellertrappen måler under 90 cm. Og åpninger er også over ti cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det foreligger ingen krav om utbedring, kun anbefalinger for å gjøre trappen barnesikker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Noe bruksmerker må påregnes.

TG IU Andre innvendige forhold

Det er installert sentralfyr i rom i kjeller. Utstyret er utdatert og er frakoblet. Det bør i tillegg fjernes om det ikke skal tas i bruk. Dette til info.

VÅTROM

1. ETASJE(TO NIVÅ) > BAD

Generell

Aktuell teknisk forskrift for dette våtrommet er TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Normal levetid for våtrom er 15 - 25 år. Dette baderommet begynner derfor å nærme seg alder hvor oppgradering vil være naturlig.

Årstill: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE(TO NIVÅ) > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malt trepanel i tak.

1. ETASJE(TO NIVÅ) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er lite fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret. Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med avviket. Det er for øvrig viktig med gode rutiner i forhold til rengjøring av sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE(TO NIVÅ) > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen.

Det er ikke synlig slukmansjett i sluk. Noe spor til membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år.

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.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



1. ETASJE(TO NIVÅ) > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE(TO NIVÅ) > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det må etableres spalte under dør for tilstrekkelig tilluft.

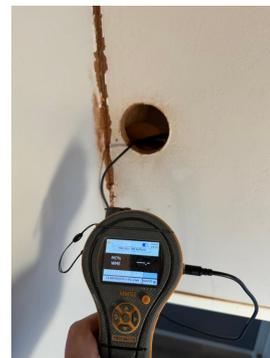
Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE(TO NIVÅ) > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

1. ETASJE(TO NIVÅ) > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er integrert platetopp og stekeovn. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

1. ETASJE(TO NIVÅ) > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

KJELLER(TO NIVÅ) > TOALETTRUM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom kjeller - Det er fliser på gulv og malte overflater på vegger. Vegghengt toalett og baderomsmøbel med vask og blander. Rommet er ikk ventilert.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Rommet er ikke ventilert.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrert avvik. Det er krav om mekanisk avtrekk i nyere toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er kun lagt rør o rør til toalettrom nede. Det er kobberør til bad og kjøkken. Ukjent alder på kobberør. Rør i rør er installert i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avvik gjelder utelukkende for rør i kobber som ikke er skiftet. Det er utløp i vegg på toalettrom, men det er ikke sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrert avvik. Installasjon av lekkasjesikring på toalettrom kan påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er også fortsatt rør i metall(soil) i drift i bygget i dag.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder utelukkende for rør som er fra byggeåret og ikke er skiftet.

Konsekvens/tiltak

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

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 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.

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.

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. Det mangler vider til spotter på bad, og disse lysene blinker også noe på befaringdagen. Deksel til termostatt for varmekabler er også noe skjevt montert.

Det er utført el-kontroll i 2024.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det kan fremlegges dokumentasjon på arbeider utført i nåværende eiers tid.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Det er ikke behov for ytterligere kontroll av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere og slukke apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er hensiktsmessig og skifte slukkeutstyr ved kjøp av bolig.
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser. Det er ikke registrert særlige avvik i mur, så grunn vurderes til å være stabil.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller.

Det er også installert sandfangkum på eiendommen. Eier opplyser om at det er installert ny drenering og grunnmursplast som egeninnsats. Grunnmursplast er avsluttet under terreng. Kjellertrapp er ikke fjerner ved installasjon av drenering og grunnmursplast men lagt rundt.

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.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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.

TG 0 Terrengforhold

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst på befaringsdagen at bakkenett er skiftet. Det er ikke kjent om dette er skiftet helt ut til kommunal påkobling.

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

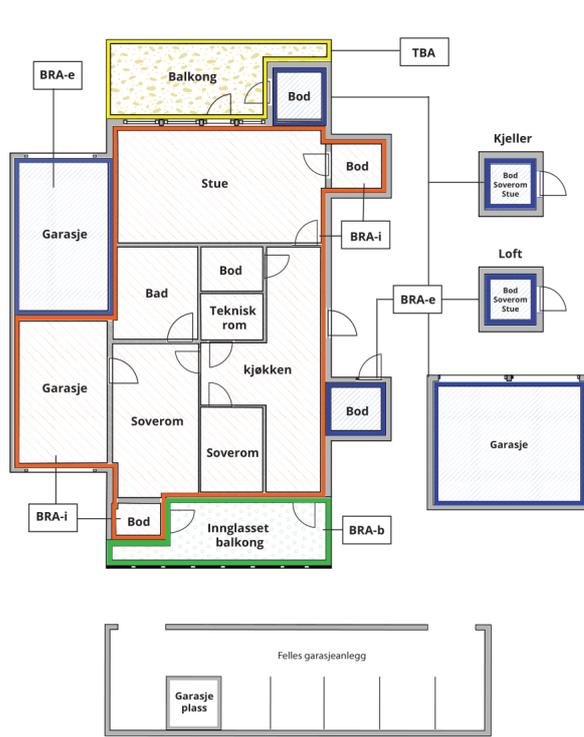
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinndeling

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 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 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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller(to nivå)	89			89	
1. Etasje(to nivå)	96			96	100
SUM	185				100
SUM BRA	185				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller(to nivå)	Gang , Toalettrom , Kjellerstue , Soverom , Uinnredet kjellerrom		
1. Etasje(to nivå)	Gang , Trapperom , Stue , Kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Arealer er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført oppgradering på boligen i nyere tid.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde?

Ja Nei

Kommentar: Vindu på rom i kjeller slipper ikke inn tilstrekkelig lys. I henhold til teknisk forskrift er krav om tilstrekkelig dagslys er oppfylt når dagslysflate utgjør minst 10 % av bruksarealet. Vinduer er også installert høyt på vegg i forhold til rømningsvei.

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	132	53

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Vigdis Sørensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	33	354		0	857 m ²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Odinsgate 19

Hjemmelshaver

Vigdis Sørensen
Odd Ove Jensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skoler, barnehager og butikk. Sentrumsnært.

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

Opparbeidet med gruslagt gårdsrom. Plener og noe beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 500 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	14.01.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	14.01.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	15.01.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfylder krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.