

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Karinaåsen 37 , 5545 VORMEDAL

 KARMØY kommune

 gnr. 147, bnr. 306

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m<sup>2</sup> BRA-i: 249 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 20474-3309

Eiendomsverdi ref nr: VA1046

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring



  
TM Taksering AS



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

# TM Taksering AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1984.

Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.

Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med tre-kledning.

Etasjeskiller i trekonstruksjon.

Saltak i trekonstruksjon av sperrer som er utvendig kledd med betongtakstein.

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

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

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

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

## Enebolig - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

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

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

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

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

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Det er skiftet kledning mot sør og delvis mot vest. Ellers kledning fra byggeåret.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

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

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

fra bakkeplan.

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

Saltak i trekonstruksjon.

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

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

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

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

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

Ytterdørene er av god kvalitet. Det er teak hoveddør og også teak terrassedør fra soverom mot vest. Malt skyvedør fra stuen og ut til terrasse. Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2–6 år.

Terrasse i betong mot sør og vest. Rekkverk i tre.

Utvendige trapper i betong mot nord og sør.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Det er i all hovedsak parkett på gulv i denne boligen. Noe vinyl og tepper. Tapetserte overflater på vegger og eikepanel stedvis. Det er tak-ess plater i himlinger og eike-panel i taket i stuen/spisestuen. Fremstår eksklusivt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

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

Møbler er ikke flyttet ved målingene.

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

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.

Vedovn installert i stuen. Peis med innsats i underetasjen.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

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

Det var ved sist feiing i 2023 ikke registrert avvik ved utstyret/pipeøpet.

Det ble ikke registrert avvik eller indikasjoner på skader ved utført hulltaking. Det ble målt forhøyede, men ikke kritiske, fuktverdier i treverk. Registrerte måleverdier vurderes på befaringstidspunktet ikke å være av et omfang som anses skadelig for konstruksjonen eller treverket. Det ble registrert svak mugglukt i vaskerommet, uten at det ved hulltaking eller øvrige undersøkelser ble påvist synlige fuktskader eller avvik i kontrollert område.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i finerutførelse. Stikkprøvekontrollerte dører ble funksjonstestet ved befaring og fungerte tilfredsstillende. Normal bruksslitasje og enkelte overfladiske bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som er utsatt for daglig belastning.

# Beskrivelse av eiendommen

## VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad hovedetasje:

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

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

### Bad underetasje:

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

Det er skader på plater i dusj i nedre del. Hulltaking syntes derfor unødvendig. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader.

### Vaskerom underetasje:

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

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminert spon. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og ikke integrerte løsninger. Overflater, innredning og fastmontert utstyr fremstår i hovedsak i normalt god stand ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal brukslitasje ved befaringen.

Standard og utførelse vurderes imidlertid som eldre og noe utidsmessig, og det må påregnes behov for modernisering og oppgraderinger som følge av alder og standardnivå.

Eldre ventilator som er fra byggeåret.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken. Det er installert varmpumpe i boligen. Denne er opplyst og ikke fungerer.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

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

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

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller.

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

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

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

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

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

Det er oppført forstøtning på eiendommen mot øst. Betongmur. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Bakkenettet i denne boligen er fra byggeåret.

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

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

Det er oppbygget car-port på nordsiden av boligen.

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

[Gå til side](#)

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

Det er ikke rekkverk på utvendig forstøtning ved carport. Det er lavt rekkverk på terrassen, dagens krav er 1 meter eller høyere.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

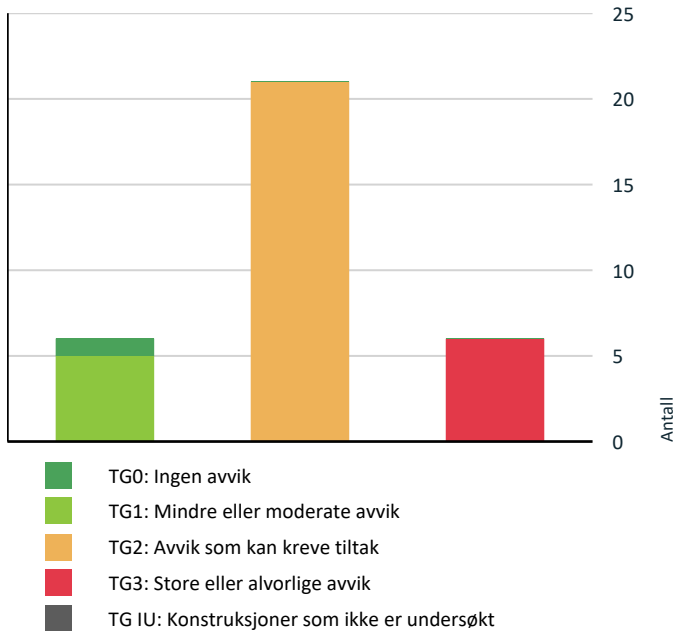
## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringsdagen.

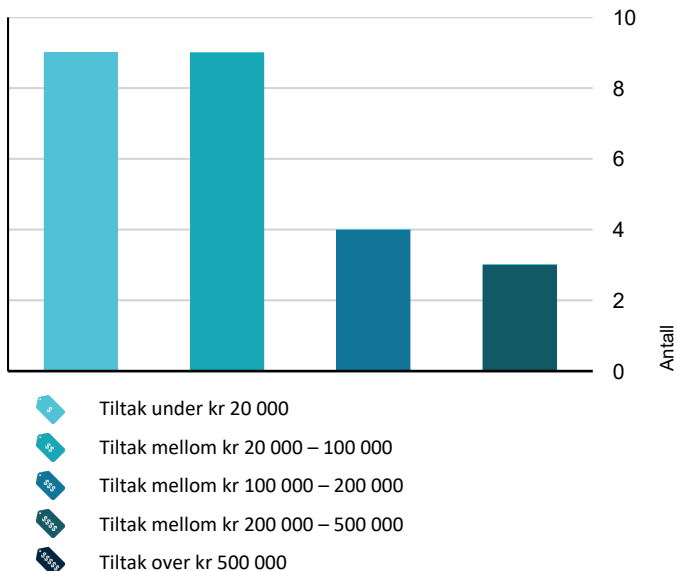
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

Tekniske installasjoner er ikke funksjonstestet utover normal bruk under befaringen.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
! Utvendig > Utvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Forstøtningsmurer	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Andre tomteforhold	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### 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 er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
I følge eier

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Men det i dag behov for vedlikehold og oppgraderinger.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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

Taket er tekket med betongtakstein. Det er ingen synlige løse eller manglende takstein på taket.

Noe stedvis mose.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Levetiden for både takteking og undertak er mer enn halvert.

Undertaket består av pløyde bord.

Det er en del mose på taktekingen, og det anbefales å fjerne denne, da mose på betongstein kan føre til frostsprengte takstein om vinteren.

Det er opplyst at det ved enkelte anledninger har vært lekkasjer gjennom taket, noe som indikerer at taktekingen har nådd en alder hvor utskifting vil være naturlig.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne mose fra taktekingen for å redusere risikoen for frostsprengte takstein.

På grunn av takets alder og tidligere lekkasjer bør det vurderes utskifting av både takteking og undertak for å unngå fremtidige vannskader og kostbare utbedringer.

Videre bør tilstanden overvåkes jevnlig, da skjulte skader kan forekomme og medføre omfattende konsekvenser for byggets konstruksjon.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

### ! TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

Det var fint vær på befaringsdagen og det var ikke synlige lekkasjer på renner. Takrenner må kontrolleres for lekkasjer når det er regnvær.

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

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

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

Levetiden for nedløp som ligger under bakken er mer enn halvert. Det er også tegn til enkelte lekkasjer i takrennene ved nedbør. Det er vanlig å skifte takrenner i forbindelse med omteking av tak.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Lokal utbedring må utføres.

Snøfangere bør vurderes montert ved omteking av tak, spesielt der det er gangarealer under, for å redusere risiko for personskade ved snøras.

Takrenner med lekkasjer bør utbedres eller skiftes for å hindre vannskader på fasade og grunnmur.

Nedløp under bakken bør kontrolleres nærmere og eventuelt skiftes, da redusert levetid øker risikoen for tette rør og fuktskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler. Det er skiftet kledning mot sør og delvis mot vest. Ellers kledning fra byggeåret.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

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

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

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

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Boligen har generelt dårligere ventilasjon sammenlignet med moderne konstruksjoner. Musesperre er kun etablert på vegger hvor det er lagt ny kledning. På områder med eldre kledning fra byggeåret er det registrert noe oppsprukket trekledning, og det er behov for generelt utvendig vedlikehold på fasader i utsatte posisjoner.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Musesperre må etableres.

Det bør etableres tilfredsstillende lufting og musesperre i nedre kant av kledningen, samt utføres nødvendig vedlikehold og utskifting av værslitt eller oppsprukket trekledning.

Manglende lufting og musesperre kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader, samt inntrenging av skadedyr, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon.

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

Loft/kaldt loft er kun inspisert i tilgjengelige områder.

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

Dette kan medføre skader på konstruksjon over tid.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder i treverket stedvis på loftet, blant annet ved pipen, på enkelte områder i mønet og i opplett mot vest, i sløyser. Det er utført utvendige reparasjoner i nyere tid. Det må påregnes at taket bør tekkes om relativt raskt.

Innvendig i stue/tv-stue og andre steder er det synlige tegn på at det tidligere har vært lekkasjer inn på veggoverflater. Tilsvarende tegn er også observert i underetasjen, via terrasseområdet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfanget av fuktskadene, spesielt rundt pipe, møne og opplett mot vest.

Fuktskadet treverk må utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne i takkonstruksjonen.

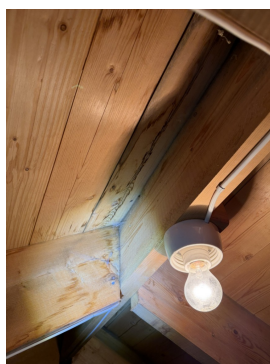
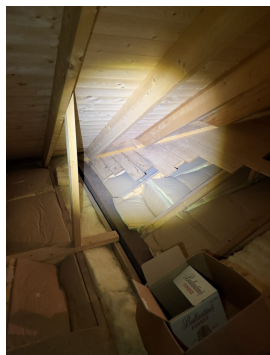
Det anbefales å vurdere omteking av taket for å forhindre fremtidige lekkasjer og ytterligere fuktskader.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for råte, svekkelse av konstruksjonen og kostbare reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



# Tilstandsrapport



- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Vinduer med råteskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Punkterte eller sprukne glassruter bør byttes for å sikre god isolasjon og forhindre varmetap.

Generell utvendig slitasje på treverket bør utbedres gjennom vedlikehold eller utskifting for å forlenge vinduenes levetid.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er utført stikkprøver utvendig på vinduer som kan nås fra bakkeplan.

### Vurdering av avvik:

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

Det er påvist enkelte punkterte ruter både i hoved- og underetasjen. Det er også registrert råteskader i treverk på vinduer mot sør. I tillegg er det generell utvendig slitasje i treverket, noe som vil medføre behov for utbedring og eventuelt utskifting. Det er observert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass, noe som kan indikere at boligen har noe begrenset ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

## TG 3 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ytterdørene er av god kvalitet. Det er teak hoveddør og også teak terrassedør fra soverom mot vest. Malt skyvedør fra stuen og ut til terrasse. Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2–6 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er relativt store fukt- og råteskader i terrassedøren fra stuen, og det er også høy utvendig slitasje på terrassedøren fra soverom mot sør. Utskifting av disse dørene bør vurderes. Hoveddøren har normal slitasje, men er i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes, og det anbefales å vurdere utskifting av pakninger på hoveddøren da det er noe trekk.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør foretas utskifting av terrassedøren fra stuen grunnet omfattende fukt- og råteskader, for å unngå videre forringelse og risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Terrassedøren fra soverom mot sør bør vurderes skiftet ut på grunn av høy utvendig slitasje, for å forhindre ytterligere skade og redusert funksjon.

Pakninger på hoveddøren bør vurderes skiftet ut for å redusere trekk og sikre tilfredsstillende tetthet.

Manglende utbedring kan føre til økte vedlikeholdskostnader, redusert energieffektivitet og risiko for følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse i betong mot sør og vest. Rekkverk i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Det er påvist andre avvik:

Det er kun montert beslag mot yttervegg mot vest, men ikke mot sør. Det er saltutslag på betongvegger under terrassen her, noe som er tegn på fuktvandring. Det bør vurderes å montere beslag, alternativt kan terrassen tekkes med PVC-duk eller lignende.

Det er noe generell slitasje på rekkverket i tre.

### Konsekvens/tiltak

- Beslag må skiftes ut/monteres.
- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse mot sør, eller alternativt tekkes med PVC-duk eller tilsvarende, for å hindre videre fuktvandring og redusere risiko for skader på betong og tilstøtende konstruksjoner.

Rekkverket bør vedlikeholdes eller utbedres for å forlenge levetiden og sikre tilfredsstillende sikkerhet. Manglende tiltak kan føre til ytterligere forringelse og økt vedlikeholdsbehov.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapper i betong mot nord og sør.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er synlige skjevheter i betongtrappen mot terrasse i sør. For øvrig er det normal slitasje på trappene. Det må påregnes behov for vedlikehold og enkelte utbedringer.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring av skjevheter bør utføres for å hindre videre deformasjon og redusere risiko for skader eller ulykker ved bruk av trappene. Manglende utbedring kan føre til økt slitasje og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Det er i all hovedsak parkett på gulv i denne boligen. Noe vinyl og tepper. Tapetserte overflater på vegger og eikepanel stedvis. Det er takess plater i himlinger og eike-panel i taket i stuen/spisestuen. Fremstår eksklusivt.

Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis slitasje og utidsmessigheter på overflater, noe som medfører at oppgradering av enkelte overflater kan være nødvendig. Det er også fuktskjolder stedvis i stuen/tv-stuen som bør utbedres. Flere overflater i boligen har høy kvalitet og kan vurderes beholdt, avhengig av kjøpers behov og ønsker.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater med slitasje og utidsmessigheter bør oppgraderes for å sikre god funksjon og estetikk. Fuktskjolder i stue/tv-stue bør utbedres for å unngå risiko for videre fuktskader og mulig muggdannelse. Flere overflater har høy kvalitet og kan vurderes beholdt etter kjøpers ønske.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

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

Møbler er ikke flyttet ved målingene.

Noe skjevhet er generelt tillatt på etasjeskillere. Nedbøying forekommer 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 er påvist andre avvik:

Det er påvist noe skjevheter på inntil 17mm målt i stuen og mot vest. Det er også registrert skjevheter på inntil 15mm målt fra gang og mot sør. Det er også noe ujevnheter i gulvet i underetasjen. Stedvis noe knirk som er normalt i en trekonstruksjon. Det er ikke gasstettet i tak/skille mellom garasje og innredet areal. Dette må utbedres.

### Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen, men kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av skjevheter og ujevnheter i gulvet er hovedsakelig estetisk, men kan også påvirke komfort og brukervennlighet over tid. Knirk i gulvet er normalt i trekonstruksjoner og har ingen umiddelbar konsekvens for konstruksjonens bæreevne.

Manglende gasstetting mellom garasje og innredet areal bør utbedres for å redusere risiko for spredning av eksosgasser og lukt til oppholdsrom, noe som kan påvirke innemiljø og helse.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Elementpipe som er utvendig og innvendig pusset.  
Vedovn installert i stuen. Peis med innsats i underetasjen.  
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 kontrollrende myndighet for piper og ildsteder.  
Det var ved sist feiing i 2023 ikke registrert avvik ved utstyret/pipeløpet.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Det ble ikke registrert avvik eller indikasjoner på skader ved utført hulltaking. Det ble målt forhøyede, men ikke kritiske, fuktverdier i treverk. Registrerte måleverdier vurderes på befaringstidspunktet ikke å være av et omfang som anses skadelig for konstruksjonen eller treverket. Det ble registrert svak mugglukkt i vaskerommet, uten at det ved hulltaking eller øvrige undersøkelser ble påvist synlige fuktskader eller avvik i kontrollert område.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert typisk "kjellerlukt"
- Det er påvist andre avvik:

Det er noe mugglukkt på vaskrommet, men det er ikke registrert avvik. Manglende registrering av dampsperre/plast i kjelleryttervegg vurderes ikke isolert sett som et byggeteknisk avvik, da slike løsninger var vanlig for byggeperioden og må sees i sammenheng med datidens byggeskikk og konstruksjonsprinsipper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke luktutviklingen og eventuelt gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom mugglukten forsterkes eller det oppstår synlige tegn til fuktskader.

Manglende dampsperre/plast i kjelleryttervegg medfører økt risiko for fuktproblemer over tid, og det bør vurderes tiltak dersom det oppdages fuktskader eller inneklimateutfordringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## ! TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører i finertførelse. Stikkprøvekontrollerte dører ble funksjonstestet ved befaring og fungerte tilfredsstillende. Normal bruksslitasje og enkelte overfladiske bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som er utsatt for daglig belastning.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

## ! TG 3 Generell

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

Manglende oppgradering medfører høy risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



## UNDERETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er skader på plater i dusj i nedre del. Hulltaking syntes derfor unødvendig. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er skader på plater i dusj i nedre del.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres utbedring av skadede plater i dusjsone for å hindre videre fuktinntrengning og følgeskader i konstruksjonen. Risikoen ved å ikke utbedre er økt fare for skjulte fuktskader og skade på tilstøtende bygningsdeler.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 3 Generell

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

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

Manglende oppgradering medfører økt risiko for fuktskader og lekkasjer, noe som kan føre til omfattende skader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Det er allikevel risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen. Noe forhøyet, men fortsatt tørt.

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminert spon. Kjøkkenet har frittstående hvitevarer og ikke integrerte løsninger. Overflater, innredning og fastmontert utstyr fremstår i hovedsak i normalt god stand ut fra alder, og det ble ikke registrert vesentlige avvik utover normal bruksslitasje ved befaringen. Standard og utførelse vurderes imidlertid som eldre og noe utidsmessig, og det må påregnes behov for modernisering og oppgraderinger som følge av alder og standardnivå.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Standard og utførelse vurderes imidlertid som eldre og noe utidsmessig, og det må påregnes behov for modernisering og oppgraderinger som følge av alder og standardnivå. Omfang må vurderes ut fra egne behov.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning for å tilpasse standard og funksjonalitet til dagens krav og egne behov. Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være redusert brukervennlighet og lavere verdi på kjøkkenet over tid.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Eldre ventilator som er fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Levetiden for slikt utstyr er normalt 12–15 år, og utstyret har dermed overskredet forventet levetid med god margin.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør vurderes skiftet, da den har overskredet forventet levetid med god margin.

Videre bruk kan medføre økt risiko for funksjonssvikt eller skader på utstyret.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

#### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannførende rør bør følges opp og vurderes for utskifting ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, da normal levetid er nær ved å være oppbrukt.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak kan være plutselige lekkasjer og vannskader, noe som kan medføre store utgifter til reparasjon.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

#### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

#### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskifting ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer, som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet. Mekanisk ventilering fra våtrom og kjøkken.

### TG 3 Varmesentral

#### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i boligen. Denne er opplyst og ikke fungere.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er opplyst og ikke fungere. Det må derfor påregnes utskifting av anlegget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres kontroll av varmepumpen for å avklare årsaken til at den ikke fungerer. Dersom reparasjon ikke er mulig, må anlegget skiftes ut for å sikre tilstrekkelig oppvarming og unngå redusert komfort og økte driftskostnader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



### TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for varmgang, brannfare eller funksjonssvikt på berederen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1984**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja I følge eier**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Det er installert varmepumpe i 2007 og nyere bereder. Det er ikke kjent om det finnes dokumentasjon på arbeider.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Da det ikke er utført el-kontroll på dette anlegget på lang tid er dette anbefalt.**

### Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik. Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

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

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

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år. Det mangler topplst hvor det er synlig grunnmursplst. Dette må etter monteres.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:

Det bør ettermonteres topplst der det mangler på grunnmursplst, for å hindre unødig fuktinntrengning mellom plst og mur.

Videre bør tilstanden på dreneringen følges opp jevnlig, da overskredet levetid øker risikoen for fuktproblemer og skader på innvendige konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

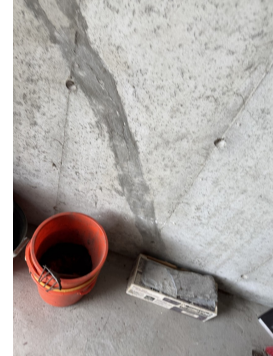
Det er enkelte mindre riss i mur og ved enkelte vinduer i mur. Det er sprekk i garasje mot nord som er anbefalt utbedret.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det anbefales at riss og sprekker i grunnmuren utbedres, spesielt sprekk i garasjen mot nord, for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for fuktinntrengning og frostskafer i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Forstøtningmurer

### Beskrivelse

Det er oppført forstøtning på eiendommen mot øst. Betongmur.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er noen sprekker og også noe skjevheter i denne muren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å holde muren under oppsyn og vurdere utbedring dersom sprekken eller skjevheten forverres.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for ytterligere skader eller at muren mister sin stabilitet.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdene er ikke i henhold til Sintef Byggforsk sine anbefalinger om minimum 1:50 fall i en avstand på minst 3 meter fra grunnmuren. Det er stedvis flatt terreng mot grunnmuren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt og utføre ytterligere undersøkelser. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann mot grunnmur, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

## ! TG 2 Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Det er oppbygget car-port på nordsiden av boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det kan påregnes normalt vedlikehold da det er slitasje på overflater. Det er også tegn til noe dårlig fall på tak, da det er grønsøk på tekkingen. Det vokser eføy i carport. Dette er anbefalt fjernet. Det er rust i armeringsjern i betong.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres normalt vedlikehold av overflater for å forhindre ytterligere slitasje.

Dårlig fall på taket bør utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for fuktskader.

Eføy bør fjernes fra carporten, da vekster kan skade konstruksjonen og føre til økt fuktbelastning.

Rust i armeringsjern i betong bør utbedres for å hindre videre korrosjon og svekkelse av konstruksjonen.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



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

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke rekkverk på utvendig forstøtning ved carport. Det er lavt rekkverk på terrassen, dagens krav er 1 meter eller høyere.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke utført radonmålinger og bygget er ikke utstyrt med radonhemmende tiltak. Det er usikker aktsomhetsgrad i området. Det er ikke rekkverk på utvendig forstøtning ved carport. Det er lavt rekkverk på terrassen, dagens krav er 1 meter eller høyere.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

# Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonhemmende tiltak dersom forhøyede verdier påvises, for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer innendørs.

Det bør monteres rekkverk på utvendig forstøtning ved carport, samt heve rekkverket på terrassen til dagens krav om minimum 1 meter, for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.



# 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

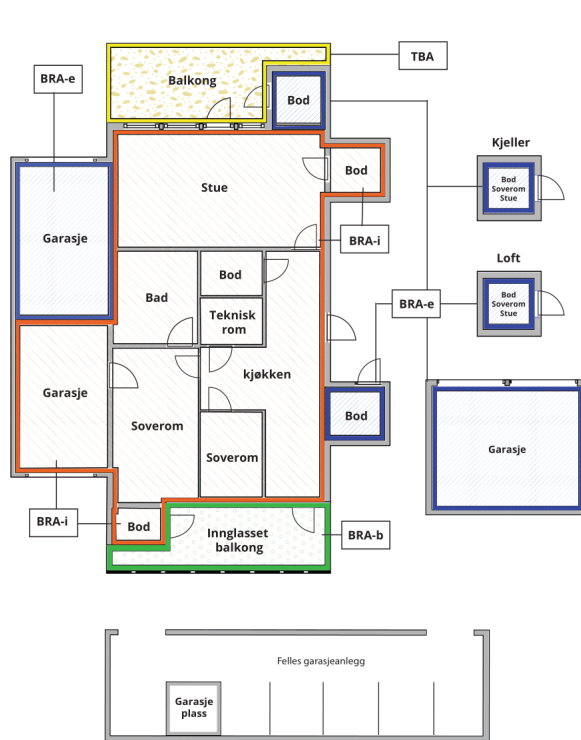
## Hva er måleverdig areal?

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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	130			130	26
Underetasje	119			119	
<b>SUM</b>	<b>249</b>				<b>26</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>249</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang m/trapp, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, tv-stue/bibliotek		
Underetasje	Garasje, bod/bi-inngang, hall m/trapp, musikkrom, vindfang/garderobe, bad, soverom, gang, bod, bod 2, vaskerom		

### Kommentar

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger byggemeldte tegninger som stemmer med bruken på befaringdagen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er utført utbedringer i forbindelse med lekkasje i tak i 2023.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Åsta Jørgensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1149 KARMØY	147	306		0	747.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Karinaåsen 37

### Hjemmelshaver

Fuglehaug Tone Jørgensen, Jørgensen Åsta

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikk. Fin utsikt mot sør vest.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Opparbeidet.

### Tinglyste/andre forhold

Det er garasje og car-port i tilknytning til boligen.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	12.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	
2	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

## Andre bilder

