

Tilstandsrapport



Enebolig



Gurivegen 1, 5516 HAUGESUND



HAUGESUND kommune



gnr. 22, bnr. 57

Sum areal alle bygg: BRA: 191 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 09.10.2025

Rapportdato: 14.10.2025

Oppdragsnr.: 20474-3085

Referansenummer: YM8712

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

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

Uavhengig Takstingeniør

tom Erik@tmtaksering.no

476 75 131



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1954.

Oppført på grunnmur i betong, betonggulv.
Yttervegger i treverk som er kledd med plast-plater.
Etasjeskiller i tre.
Saltak i trekonstruksjon som er utvendig tekket med skifer fra byggeåret.

Tilstanden på boligen fremstår som generelt ok, alder tatt i betraktning. Det må allikevel 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: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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

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

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

Det er pappshingel over påbygg mot sør og bod.

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

Det var fint vær på befaringsdagen, og det ble ikke observert synlige lekkasjer på renner. Takrenner bør kontrolleres for lekkasjer under regnvær. Det er for øvrig tegn på at det ved nedbør kan forekomme lekkasjer.

Vindskier fremstår som i god stand. Det må påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler, da de er spesielt utsatt.

Det er normalt å skifte takrenner i forbindelse med omlegging av tak.

Yttervegger er oppført i treverk i tre som er utvendig kledd med plastpaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Ukjent når plastkledningen er montert.

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.

Saltak i trekonstruksjon.

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

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er stort sett nyere vinduer i pvc, men det er også eldre trevinduer i boligen.

Vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Terrasse i tre, spaltedekke. Rakkverk i tre. Store deler av terrasse er innbygget i trekonstruksjon.

Det er også bygget bod på terrasse.

Utvendig trapp i tre ved terrasse. Betongtrapp ved inngangsparti.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og noe mer utpreget slitasje stedvis. Det er også noe utidsmessigheter ved overflater. Det kan påregnes noe oppgradering men omfang av dette må vurderes utfra egne behov. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

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

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

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

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

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Peis med innsats i stuen.

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.

Det er åpne betongvegger store deler mot terreng ved trapp/tekn rom.

Det er synlig fukt/mugg på overflater i dette området, og det er også registrert fuktproblemer på over 20% ved fuktmåling på overflater i det sør/vestre hjørnet.

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen.

Kjeller i boliger bygget før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse grunnet manglede fuktsikring og drenering etter eldre forskrifter.

Innvendig trapper i tre fra byggeåret. Fremstår som nyere trapp til kjeller, men dette er ikke bekreftet.

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

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Utskiftinger vurderes utfra egne behov.

Det er etablert teknisk rom/vaskerom i kjeller ved trapp. Det er fliser på gulvet. Det er også sluk i gulvet.

Dette rommet er ikke etablert som et våtro, og det er ukjent bruk av membran i gulvet. Rommet er også underventilert.

Dette rommet blir derfor ikke vurdert som et våtrom.

Skal det tas i bruk som våtrom/vaskerom er det anbefalt med oppgraderinger.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loft

Baderommet er utført etter byggeforskrifter som er eldre og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig utførelse og rommet er ikke tilstrekkelig ventilert.

Bygget er gammelt og det er derfor stående vegger i tømmer. Hulltaking er derfor ikke utført.

Bad 1 etasje

Baderommet er utført etter byggeforskrifter som er eldre og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig utførelse.

Bygget er gammelt og det er derfor stående vegger i tømmer.

Hulltaking er derfor ikke utført.

Bad kjeller

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

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse og også alder på rommet er oppgradering anbefalt.

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

Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken kjeller

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet.

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i ok stand, men det er registrert noe skader/avvik.

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet.

Kjøkken 1 etasje

Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder.

Innredning er av eldre karakter men er i generelt god stand i forhold til alder.

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

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

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er usikkert om det er eldre rør i metall fra byggeperioden drift i bygget i dag.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for

oppføringstidspunktet.

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

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.

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg

eller funksjoner i boligen.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

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

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller, men det indikeres saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på fuktighet i muren.

Drenering på denne boligen er asfaltsmurning(emulsjon) på murens utvendige overflater samt drenerende masser.

Hovedproblemet med denne type fuktsikring er at emulsjons slites og drenerende masser får minsket effekt etter som årene går.

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, fyllsteinsmur, og betonggulv.

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

Natursteinsmur rundt deler av eiendommen, ellers forstøtninger i betong.

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 besiktiget. Det samme gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.

Beskrivelse av eiendommen

Rørøppegget 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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt byggemeldte tegning.

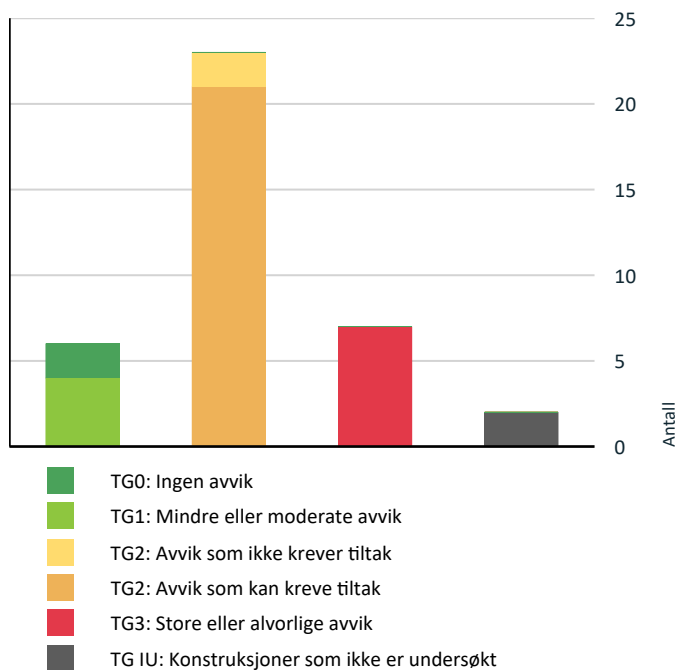
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger.

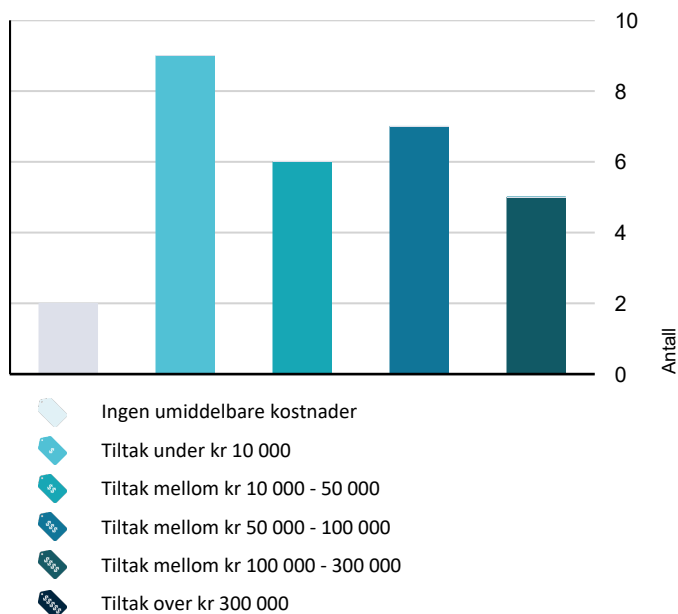
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loft > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1954

Standard

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

Vedlikehold

Boligen er vedlikeholdt, men det er allikevel i dag behov for utbedringer og oppgraderinger, basert på ufagmessigheter og alder/skader på bygningsdeler.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

Det er pappshingel over påbygg mot sør og bod.

Vurdering av avvik:

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

Levetiden for tekking med undertak er nær utløpt.

Det ble observert enkelte manglende stein på taket ved befaringen, men eier opplyser at dette skal utbedres før hjemmelsovergang.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning 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.

Det bør gjennomføres en grundigere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Manglende skiferstein må monteres så snart som mulig for å hindre vanninntrenging og påfølgende fuktskader.

Det bør påregnes utskiftning eller omlegging av takteking og undertak innen rimelig tid, da levetiden nærmer seg utløp. Utsett tak øker risikoen for fuktskader og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Nedløp og beslag

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

Det var fint vær på befaringsdagen, og det ble ikke observert synlige lekkasjer på renner. Takrenner bør kontrolleres for lekkasjer under regnvær. Det er for øvrig tegn på at det ved nedbør kan forekomme lekkasjer.

Vindskier fremstår som i god stand. Det må påregnes hyppigere vedlikeholdsintervaller på slike bygningsdeler, da de er spesielt utsatt. Det er normalt å skifte takrenner i forbindelse med omlegging av tak.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Tilstandsrapport

Alle nedløp er ikke tilknyttet rørrnett i bakken.

Det er ikke stige på taket for feier, men det var vanlig ved

oppføringstidspunktet å benytte feieluke på loftet.

Levetiden for nedløp under bakken er nær ved å være overskredet.

Det er tegn på punktvis lekkasjer ved nedløp.

Noe rust er observert på innfestninger til nedløp, samt på metallbeslag på taket.

Det er ikke snøfangere på taket. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Krav om snøfangere gjelder ved omteking av tak, og da på områder hvor folk normalt ferdes.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å unngå fuktskader på bygningskonstruksjonen.

Punktvis lekkasjer og rust på innfestninger bør utbedres for å forhindre ytterligere skader og redusert funksjon på takrenner og nedløp.

Det er også anbefalt og utbedre beslag på tak som er i dårlig stand.

Levetiden for nedløp under bakken bør vurderes nærmere, og utskifting bør vurderes for å unngå fremtidige lekkasjer og dreneringsproblemer.

Det bør vurderes å montere snøfangere ved omteking av tak, spesielt på områder hvor folk normalt ferdes, for å redusere risiko for personskader ved snø- og isras.

Manglende stige for feier bør vurderes utbedret ved fremtidige arbeider på taket, for å sikre trygg adkomst for feiing.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i treverk i tre som er utvendig kledd med plastpaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Ukjent når plastkledningen er montert.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Spaltene i nedre del under plastvinkel fremstår som noe underdimensjonerte. Det anbefales å undersøke dette nærmere i forhold til ventilering av treverk under plastplater. Det er også observert noe falming av plater.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av luftespaltene i nedre del av kledningen for å sikre tilstrekkelig ventilering av treverket under plastplatene.

Utilstrekkelig ventilering kan føre til økt risiko for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon.

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

Vurdering av avvik:

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

Eldre konstruksjoner er ofte underventilert sammenlignet med moderne konstruksjoner.

Det er registrert fuktighet i tegl rundt pipen mot tak, noe som indikerer lekkasje i dette området. Det er også stedvis påvist fuktskjolder, men disse var tørre på befaringsdagen.

Det er påvist spor etter borebiller i treverket.

På befaringsdagen var det mye lagret på loftet, og ikke alle overflater og konstruksjoner var tilgjengelige for kontroll. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser når boligen er fraflyttet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen når loftet er ryddet og alle overflater er tilgjengelige, for å avdekke omfanget av fukt- og råteskader samt eventuell aktivitet fra skadedyr.

Tiltak for å forbedre ventileringen og utbedre påviste fukt- og råteskader bør iverksettes for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for svekket bæreevne og innemiljøproblemer.

Spor etter borebiller bør følges opp med nærmere kontroll og eventuell behandling for å unngå ytterligere skade på treverket.

Lekkasje rundt pipen må utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Vinduer

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er stort sett nyere vinduer i pvc, men det er også eldre trevinduer i boligen. Vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Flere av vinduene i mur er satt inn på en måte som fremstår noe ufagmessig. Flere av disse vinduene er mindre enn de opprinnelige, og åpningene er derfor tettet med treverk og kledning. Det er ukjent hvordan dette er utført i den eksisterende åpningen.

Fuging rundt vinduer i PVC fremstår også som meget ufagmessig utført. Eier opplyser at det har vært lekkasje i vinduet på loftet over kjøkkenet, noe som førte til lekkasje ned på kjøkkenet. Sålbenken ble tettet under med tettemasse, og lekkasjen har opphørt. Det anbefales på det sterkeste å undersøke dette området nærmere, inkludert treverket i samme område.

I tillegg er det tegn til innvendig kondensering, noe som kan indikere at boligen er noe underventilert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av innsettsdetaljer og utførelse rundt vinduene, spesielt der åpningene er tettet med treverk og kledning, for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader. Fuging rundt PVC-vinduer bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetting og forhindre fremtidige lekkasjer.

Området rundt vinduet på loftet over kjøkkenet bør undersøkes nærmere, inkludert treverket, for å avdekke eventuelle følgeskader etter tidligere lekkasje.

Tegn til innvendig kondensering indikerer mulig underventilering, og det bør vurderes tiltak for å bedre ventilasjonen i boligen.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på vinduene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 3 Dører

Ytterdører i 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.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdøren er montert i en åpning som er større enn dørens dimensjoner. Det er benyttet treverk og plater for å tette åpningen, men det forekommer lekkasjer i dette området. Det er registrert fuktighet i hjørnet innvendig ved kjellerdøren.

Ved hoveddøren er det slitasje og utilstrekkelig fugging mot betong, noe som kan medføre ytterligere forringelse over tid. Det er også generell slitasje på teakdøren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør utføres utbedring av tetting og isolering rundt kjellerdøren for å hindre lekkasjer og fuktinntrengning, da dette kan føre til fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

Fugging og vedlikehold rundt hoveddøren bør forbedres for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse, samt redusere risikoen for trekk og varmetap.

Generell vedlikehold av teakdøren anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og utseende.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i tre, spaltetekke. Rakkverk i tre. Store deler av terrasse er innbygget i trekonstruksjon.
Det er også bygget bod på terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktskjolder i tak i boden. Dette må undersøkes ytterligere og holdes under oppsyn ved nedbør i kombinasjon med vind. Det er ikke bordbeslag.

Konsekvens/tiltak

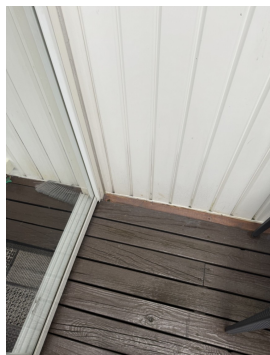
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene i taket i boden, og området bør følges opp spesielt ved nedbør og vind.

Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og risiko for råte i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre ved terrasse. Betongtrapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Rekkverket ved hovedtrappen er meget lavt sammenlignet med dagens forskriftskrav. Det foreligger ingen krav om utbedring, men utbedring anbefales for å ivareta sikkerheten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Det anbefales å øke høyden på rekkverket ved hovedtrappen for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Lavt rekkverk kan medføre økt fare for fall, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og noe mer utpreget slitasje stedvis. Det er også noe utidsmessigheter ved overflater. Det kan påregnes noe oppgradering men omfang av dette må vurderes ut fra egne behov. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe slitasje samt enkelte utidsmessigheter på overflater. Oppgradering bør vurderes ved behov, og omfanget av dette må tilpasses egne ønsker og behov. Det er noe løse fliser i gang i kjeller og slitasje i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør oppgraderes ved behov, og omfanget tilpasses egne ønsker og behov.

Konsekvensen av å ikke utbedre er at overflatene kan fremstå som mer slitte og utidsmessige, noe som kan påvirke boligens estetiske uttrykk og brukskvalitet.

Løse fliser og slitasje i fuger bør utbedres for å unngå ytterligere skade og for å sikre at overflatene forblir funksjonelle og lette å vedlikeholde.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

Vurdering av avvik:

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

Det er målt skjevheter i etasjeskillet fra øst mot vest, samt mot pipeløpet. Skjevhetene gjelder flere etasjer, da slike avvik ofte forplanter seg gjennom bygget.

Det er registrert skjevheter på 9-15 mm.

Det kan forventes at det vil påvises noe tegn til treskadeinsekter i treverk i etasjeskillet ved nærmere undersøkelser.

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.

Skjevhetene bør vurderes nærmere dersom det oppdages tegn til ytterligere bevegelse eller setningsskader.

Konsekvensen av slike skjevheter er hovedsakelig estetisk, men de kan også påvirke brukervennlighet og over tid føre til økte belastninger på konstruksjonen.

Ingen umiddelbar konsekvens.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Denne boligen ligger i område hvor det historisk er moderat til lav radon stråling. iht. 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Pipe og ildsted

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

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Peis med innsats i stuen.

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:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist andre avvik:

Det er synlige sprekker i pussen på pipeløpet som er synlige på loftet.

Det er også tegn til fukt ved feielukene på loft og i kjeller, noe som indikerer at pipeløpet er utsatt for fukt innvendig.

Konsekvens/tiltak

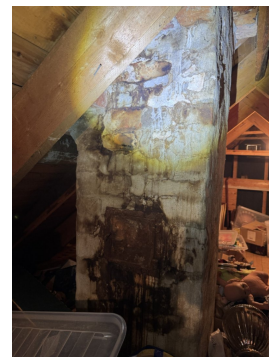
- Det må foretas lokal utbedring.
- Andre tiltak:

Det bør foretas utbedring av sprekken i pussen på pipeløpet, samt undersøkes og utbedres årsak til fukt ved feielukene på loft og i kjeller.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå ytterligere skader på pipen, redusert brannsikkerhet og risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Det bør vurderes heldekkende beslag på pipeløpet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er åpne betongvegger store deler mot terreng ved trapp/tekn rom. Det er synlig fukt/mugg på overflater i dette området, og det er også registrert fuktproblemer på over 20% ved fuktmåling på overflater i det sør/vestre hjørnet.

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Kjeller i boliger bygget før 1965 er ikke konstruert med tanke på beboelse grunnet manglende fuktsikring og drenering etter eldre forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist fuktmålinger på over 20 % i treverk i kjeller mot yttervegger. Det er også registrert saltutslag og noe mugg på vegger i kjeller med åpen mur. Dette indikerer at det er fuktighet og fuktvandring i muren.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjeller, for eksempel ved å forbedre drenering og fuktsikring av yttervegger og gulv.

Videre bør alt organisk materiale fjernes fra kjelleren for å forhindre utvikling av sopp og råteskader.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid for konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapper i tre fra byggeåret. Fremstår som nyere trapp til kjeller, men dette er ikke bekreftet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er åpninger under trinnene på kjellertrappen som overstiger 10 cm. Trappen mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak

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

Håndløper bør monteres på vegg, og åpningene mellom trinnene bør reduseres til under 10 cm for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav. Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for fallskader, spesielt for barn.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Innvendige dører

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

Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

Utskiftinger vurderes utfra egne behov.

! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert teknisk rom/vaskerom i kjeller ved trapp. Det er fliser på gulvet. Det er også sluk i gulvet.

Dette rommet er ikke etablert som et våtrom, og det er ukjent bruk av membran i gulvet. Rommet er også underventilert.

Dette rommet blir derfor ikke vurdert som et våtrom.

Skal det tas i bruk som våtrom/vaskerom er det anbefalt med oppgraderinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dette rommet er ikke etablert som et våtrom når det kommer til membran og ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal rommet tas i bruk som et våtrom er det anbefalt med oppgraderinger

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

LOFT > BAD

! TG 3 Generell

Baderommet er utført etter byggeforskrifter som er eldre og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig utførelse og rommet er ikke tilstrekkelig ventilert.

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 tetthet i våtsone på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør gjennomføres en fullstendig oppgradering av våtrommets tettesjikt og ventilasjon, samt fremskaffes dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Konsekvensen av manglende oppgradering og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav til våtrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygget er gammelt og det er derfor stående vegger i tømmer. Hulltaking er derfor ikke utført.

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderommet er utført etter byggeforskrifter som er eldre og det vil på grunn av dette være påregnelig med oppgradering for at baderommet skal tåle normal bruk etter dagens forskrift og anbefalinger.

Det foreligger ingen dokumentasjon på faglig utførelse.

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 og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av badet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Dette baderommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens anbefalinger og krav.

Manglende dokumentasjon og alder på badet medfører økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bygget er gammelt og det er derfor stående vegger i tømmer. Hulltaking er derfor ikke utført.

KJELLER > BAD

! TG 3 Generell

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

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse og også alder på rommet er oppgradering anbefalt.

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 og eventuelt manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Manglende dokumentasjon og høy alder medfører økt risiko for skjulte fuktskader og at konstruksjonen ikke er tilstrekkelig beskyttet mot vanninntrenging.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Det er ikke integrert hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater har normal slitasje, men det er noe mer utpregede slitasjemerker enkelte steder. Innredning er av eldre karakter men er i generelt god stand i forhold til alder. Det vil allikevel være påregnelig med oppgradering av kjøkken i denne boligen. Vanligvis har de fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje en levetid på 15 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er i generelt god stand alder tatt i betraktning, men har oppnådd alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da det er eldre innredning kan det påregnes oppgraderinger på bakgrunn av at innredning fremstår i ok stand. Omfang av oppgradering må vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

KJELLER > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er ikke integrerte hvitevarer installert på dette kjøkkenet. Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i ok stand, men det er registrert noe skader/avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe skader i skrog/endeplater og også i benkeplaten. Det vil være påregnelig med noe oppgradering om rommet skal brukes slik det er innredet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Basert på skader og slitasje vil det måtte påregnes noe oppgradering om rommet skal brukes til kjøkken.

Omfang av oppgradering vurderes utfra egn behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

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

Vannførende rør bør vurderes for utskiftning, da normal levetid for slike rør er 30–50 år og det er økt risiko for lekkasjer og vannskader ved eldre rør.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige skader og kostbare reparasjoner ved rørbrudd.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Det er usikkert om det er eldre rør i metall fra byggeperioden drift i bygget i dag.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det fortsatt er eldre metallrør i drift, da slike rør kan ha økt risiko for lekkasjer og tette avløp.

Videre bør det vurderes utskifting av eldre rør, ettersom normal levetid er overskredet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være plutselige skader, lekkasjer eller driftsproblemer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres veggventiler i alle rom som mangler dette, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig innelima, økt risiko for fuktskader og ubehag for beboere.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

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

Avviket har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan imidlertid plutselig oppstå på eldre utstyr, og det bør derfor påregnes behov for utskifting eller reparasjon på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2014 **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 vedlikeholdsbyter.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for overbelastning, varmgang eller brannfare. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt fare for elektriske feil og skade på anlegget.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



! TG 2 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.

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.
0 Dette er ikke kjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Det er anbefalt med utvidet el-kontroll om dette ikke foreligger av nyere karakter.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på el-anlegget.

Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Hvordan dreneringen er opprettet og dens funksjonalitet er kun tilgjengelig ved det som visuelt kan vurderes på befaringstidspunktet. Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer fuktforskjeller, men det indikeres saltutslag på vegger i kjeller som har åpne mur. Dette er tegn på fuktighet i muren.

Drenering på denne boligen er asfaltsmurning(emulsjon) på murens utvendige overflater samt drenerende masser. Hovedproblemet med denne type fuktsikring er at emulsjons slites og drenerende masser får minsket effekt etter som årene går.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen drenering i moderne forstand på denne boligen. Det er registrert saltutslag på vegger med åpen mur, noe som er tegn på fuktvandring i muren.

Kjellere i boliger bygget før 1965 er generelt ikke konstruert med tanke på beboelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og vurderes tiltak for oppgradering av drenering og fuktsikring rundt grunnmur.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig drenering og fuktsikring er økt risiko for fukttinntrengning, saltutslag og skader på kjellervegger, samt redusert egnethet for beboelse i kjellerrom.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i plass-støpt betong, fyllsteinsmur, 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 observert noen lokale sprekker i muren, noe som anses som relativt normalt for denne typen konstruksjon og alder.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkene bør overvåkes og eventuelt utbedres dersom de utvikler seg, for å unngå økt risiko for fuktinntrengning eller svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Forstøtningsmurer

Natursteinsmur rundt deler av eiendommen, ellers forstøtninger i betong.

! TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er flatt og delvis fallende mot grunnmur på vestsiden.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Det bør etableres tilfredsstillende fall fra bygningen, slik at overflatevann ledes bort fra grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannansamling mot grunnmur, som kan føre til fuktproblemer og skader på konstruksjonen. Utbedringer kan eventuelt utføres ved re-drenering av boligen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Det anbefales å få utført en grundigere kontroll av utvendige vann- og avløpsledninger, da normal levetid for slike installasjoner er overskredet. Konsekvensen av ikke å undersøke eller eventuelt utbedre anlegget kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller vannskader, noe som kan medføre store kostnader ved eventuelle skader.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1946

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Kommentar

Beskrivelse

Garasje oppført på ringmur/grunnmur.

Yttervegger/pulttakskonstruksjon i enkel trekonstruksjon

Bygget er ikke inngående kontrollert eller fuktsikring. Det er kun arealmålt.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

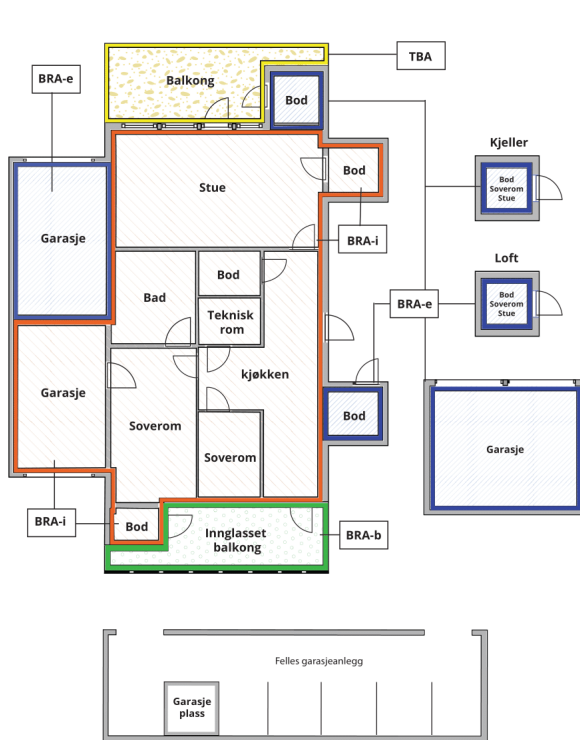
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	51			51	
1. Etasje	60	5	10	75	6
Kjeller	52			52	
SUM	163	5	10		6
SUM BRA	178				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, gang, trapperom, bad, stue, kjøkken	Bod	Innglasset balkong
Kjeller	Entré/gard, stue, gang 2, bad, trapperom/teknisk, soverom, kjøkken		

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 befaringsdagen.

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

Det er skråtak på loft. Arealer er derfor komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Avvik kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt byggemeldte tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	157	6
Garasje	0	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Arvid Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	22	57		0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Gurivegen 1							
Hjemmelshaver							
Lie Arvid, Lie Roger							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikk. Busstopp like ved boligen.

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 asfaltert gårdsrom. Plener og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er medfølgende garasje og vedskjul. Garasjen er kun areal-målt. Vedskjul og garasje er ikke kontrollert eller vurdert i denne rapport. Disse byggene blir derfor kjøpers risiko, og dette er viktig og være klar over.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2017	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.10.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun 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 dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 oppfyller 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 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

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YM8712>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder

