

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Grindesvingen 15, 5521 HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

 gnr. 30, bnr. 812

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 180 m²



Befaringsdato: 16.01.2025

Rapportdato: 16.01.2025

Oppdragsnr.: 20474-2695

Referansenummer: HD1396

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring

Vår ref:




TM Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, 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 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.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1920.

Oppført på grunnmur i telg, utvendig pusset. Betonggulv. Yttervegger i tømret utførelse, bindingsverk for yttervegger for påbygg. Utvendig kledd med plastplater og trepaneler. Etasjeskiller i trebjelkelag. Takkonstruksjon i tre med halvvalm. Utvendig tekket med skifer og noe shingel for påbygg.

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

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: 1920

UTVENDIG

[Gå til side](#)

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 noe shingel på påbygg.

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 ok stand, men har slitasje. 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 tømmer som er utvendig kledd med liggende trepaneler på vegg for påbygg mot nord. Ellers plastplater. Plastplater har ukjent alder.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Det er bindingsverk i tre for påbygg mot nord og øst.

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

Halv valmettak i trekonstruksjon.

Tilgjengelige knevegger på loft er kontrollert og det er fuktskjolder i treverk mot takskjegg og det er også tegn til aktive bore-biller.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Noen eldre vinduer i kjeller men også endre steder i boligen. Nyeste vinduer befinner seg i vegg mot sør og vest 1 og 2 etasje.

Ytterdører i alminnelig god kvalitet - Forøvrig skader og slitasje som må utbedres. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Balkong i tre. Rekkverk i tre. Tekket med eldre protanduk. Rekkverk kledd med plastplater.

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

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med slitasje og også utidsmessigheter.

Oppgradering av innvendige overflater kan påregnes. Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.

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. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

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.

Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.

Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.

Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstillir dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder. Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Det er normalt med noe fuktinnslag i nedre del av grunnmur og i kjellergulv.

Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden denne boligen ble oppført.

Bruken av kjeller vil ha betydning for hvor mye fuktinnslag som skal tolereres.

Viktig at kjellernivå er tilstrekkelig ventilert for å lede bort fuktig luft slik at dette ikke angriper treverket.

Kjellere i boliger bygget før 1965 var ikke konstruert for innredning, og om dette skal gjøres må det utvendig graves opp, isoleres og fuktsikres til dagens standard.

Det er krypekjeller under påbygg mot nord og øst. Området er ikke kontrollert da det var mye lagret her på befaringdagen.

Innvendig trapper i tre fra byggeåret.

Innvendige dører i standard utførelse fra byggeåret. Enkelte er noe nyere.

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

Det er uferdige overflater ved dør til bad i 2 etasje. Det kan påregnes utbedring i dette området. Dette gjelder også for kasse på kjøkken i 1 etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom 2 etasje:

Dette våtrommet har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon. Normal levetid for er våtrom er 15 - 25 år.

Generell oppgradering av dette rommet kan ikke utelukkes grunnet manglende dokumentasjon og også alder på tettesjiktet.

Det er fliser på vegger og tak-essplater i himlinger.

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet.

Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe fall til sluk på dette gulvet.

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

Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Det er mindre skade på baderoms-innredning.

Utstyret har ikke mistet sin funksjon.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er tilstøtende tømmerkonstruksjoner eller yttervegger. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre.

Bad/vaskerom 1 etasje:

Dette våtrommet har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon. Normal levetid for er våtrom er 15 - 25 år.

Generell oppgradering av dette rommet kan ikke utelukkes grunnet manglende dokumentasjon og også alder på tettesjiktet.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger. Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe fall til sluk på dette gulvet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringdagen. Tettesjiktet i dette rommet er derfor ukjent.

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Noe bruksmerker må påregnes.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Det er tilstøtende tømmerkonstruksjoner eller yttervegger. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkken 2 etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer.
Det er registrert enkelte avvik.
Eldre ventilator.

Kjøkken 1 etasje:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Benkeplate i laminert spon.
Det er ikke integrerte hvitevarer.
Det er registrert enkelte avvik som skader på overflater.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Noe lokalt skiftet. Ukjent alder på det som er skiftet.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men skjulte rør er i eldre støpejern.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert ca 200l beredere i denne boligen. Plassert i kjeller og i kott i 1 etasje(under trapp). I følge forrige salgsdokumenter er beredere fra 2012 og 2013

Automatsikringer og AMS strømmåler. I hovedsak skjult anlegg. Det er noen synlige trekkerør ved dør til bad i 2 etasje. Trekkerør er i skjøter tapet som kan bety at anlegget delvis er utført av ufaglærte.

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.

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, 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. Grunnmur i murstein - utvendig pusset.

Betonggulv.

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

Det er oppført forstøtningsmurer av betong rundt deler av boligen.

Det er ikke registrert terreng med unormalt fall mot bygget.

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.

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

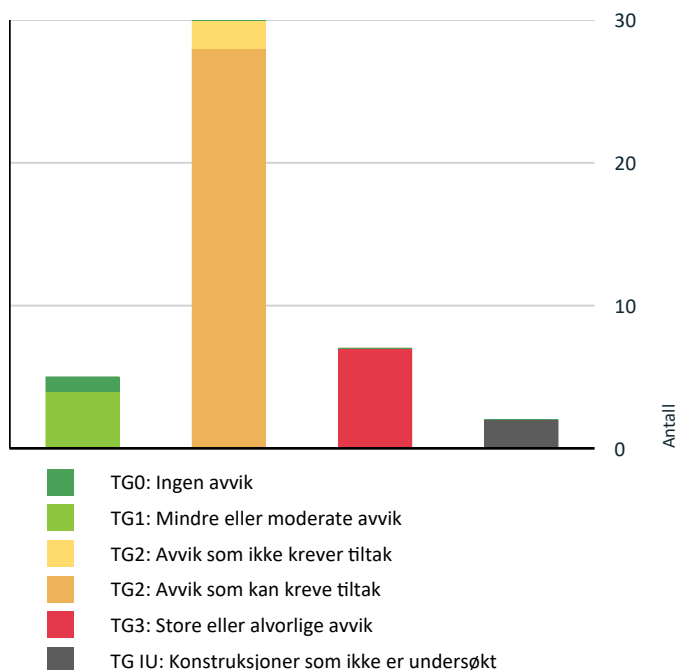
Enebolig

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

Det er avvik i forhold til at enkelte vegger er tatt ned og andre oppsatt. Det er ikke kjent om arbeider er byggemeldt. Dette i forhold til våtrom.

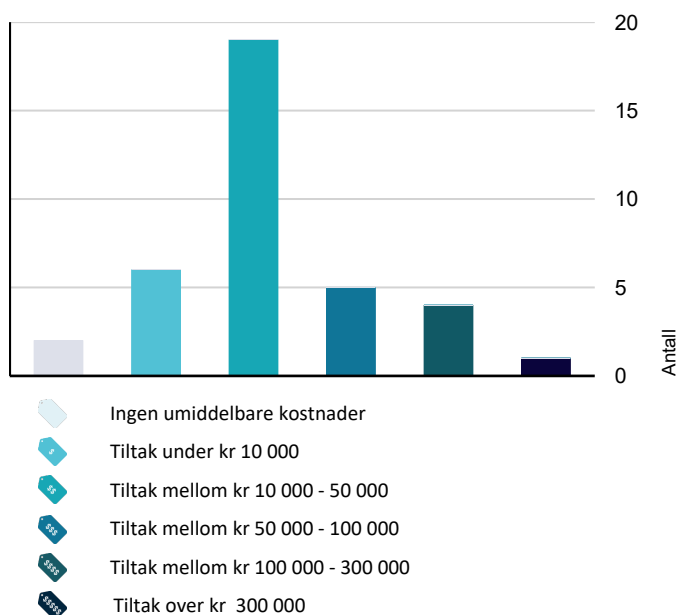
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > 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 > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [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 > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

- TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1920

Standard

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

Vedlikehold

Bygget bærer preg av noe manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Boligen 1 etasje er påbygget mot nord/øst.
------	---------	--

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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 noe shingel på påbygg.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for tak som er tekket med skifer er 50 - 80 år. Shingel fremstår med noe skader og slitasje som tilsier at også denne er klar for utskifting. Dette gjelder også tilhørende beslag i metall generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.

Tekking har oppnådd alder hvor omlegging vil være naturlig. Det er også enkelte lekkasjer i tak som tilsier at tidspunkt for omlegging er oppnådd. Det kan på eldre boliger undersøkes hos kulturminnefindet.no om det lar seg gjøre og søke støtte til omlegging.

Kostnadsestimat: Over 300 000



! TG 2 Nedløp og beslag

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 ok stand, men har slitasje. Det kan for øvrig påregnes hyppigere vedlikeholds-intervaller på slike bygningsdeler da de er spesielt utsatt.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er ikke snøfangere på tak. Dette var ikke et krav når denne boligen ble oppført.

Det er ikke stige på tak til feier. Det var normalt når denne boligen ble oppført at feiing ble utført fra feieluke på loft.

Levetiden for nedløp under bakke er utløpt. Det er også noe rust på rør som er av metall generelt.

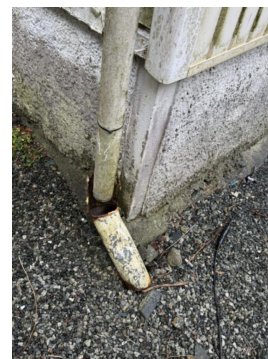
Konsekvens/tiltak

- 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.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. I forhold til at taket er anbefalt re-tekkes er det også hensiktsmessig og skifte takrenner og nedløp.

Krav om snøfanger melder seg for øvrig den dagen taket tekkes om. Det er da krav om snøfangere hvor folk normalt ferdes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i tømmer som er utvendig kledd med liggende trepaneler på vegg for påbygg mot nord. Ellers plastplater. Plastplater har ukjent alder.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert. Det er bindingsverk i tre for påbygg mot nord og øst.

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noe skader og generell slitasje og misfarging på plastplater. Det er også slitasje i trekledning. Enkelte trebord i nedre del er skiftet men er skjevt ettermontert.

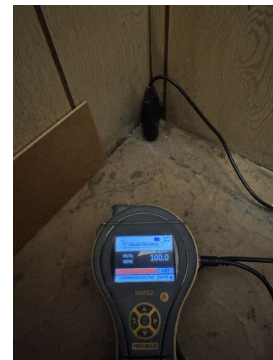
Noe spor etter bore-biller må påregnes i eldre trekonstruksjoner. Det er påvist relativt høy fukt i vegg i gang i entre mot sør/øst (til venstre for dør)

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det kan påregnes utbedringer i forhold til registrerte avvik. I forhold til utskifting av kledning og plastplater i sin helhet mp dette vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Halv valmettak i trekonstruksjon.

Tilgjengelige knevegger på loft er kontrollert og det er fuktskjolder i treverk mot takskjegg og det er også tegn til aktive bore-biller.

Full tilstandsvurdering og isolasjonsevne krever nærmere undersøkelser da store deler av konstruksjonen er fullt lukket.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konstruksjonen som er tilnærmet lukket i sin helhet. Dette skaper underventilering av taket. Det er synlig fuktskade og vått treverk ved pipe på loft.

Det er også tegn til at det er aktive bore-biller i treverk.

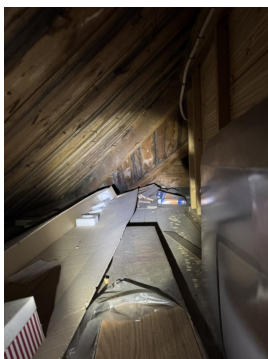
Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det kan påregnes tiltak i forhold til fukt i treverk og konstruksjonen må ventileres ytterligere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



- 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 registrert flere punkterte vinduer i bygget. Det er også registrert vinduer med råteskader. Det er i tillegg generell utvendig og innvendig slitasje på samtlige vinduer.

Det er skade i foring i kjeller.

Det er også tegn til innvendig kondensering som er et tegn på at boligen er noe underventilert.

Det er vindu i trapperom. Det er fuktmerker ved dette vinduet. Det er utført fuktmålinger uten at dette ga utslag av betydning.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- 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.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det kan påregnes utbedring og også utskiftinger av vinduer med skader i denne boligen. Nyeste vinduer kan med fordel gjenbrukes.

Det er anbefalt og kontrollere treverk ved vindu i trapperom. Det kan påregnes skader/avvik i dette området.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Noen eldre vinduer i kjeller men også andre steder i boligen. Nyeste vinduer befinner seg i vegg mot sør og vest 1 og 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet - Forøvrig skader og slitasje som må utbedres. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

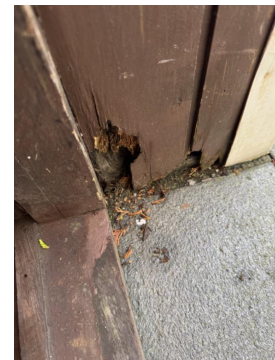
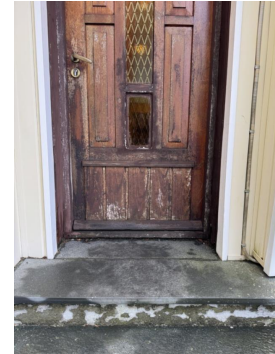
Hoveddøren har relativt høy slitasjegrاد. Det er også råte i foring på hoveddøren. Det er i tillegg generell slitasje utvendig og innvendig på samtlige dører. Glass i balkong-døren er også punktert. Dørblad treffer ikke karm helt på kjellerdør

Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes vedlikehold. Enkelte dører bør også skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre. Rekkverk i tre. Tekket med eldre protanduk. Rekkverk kledd med plastplater.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Dagens krav til rekkverkshøyder er 1 meter eller høyere. Det er skader og slitasje i tekking som kan ses på utsiden av rekkverk. Enkelte områder har skader som kan utgjøre at det kommer fukt/vann inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Ny tekking må legges.

Det foreligger ingen krav om utbedring av rekkverks-høyder. Tekking er anbefalt skiftet da den har skader og generell slitasje i overlappinger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige trapper

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader i betong/puss og det er flere løse skifertrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedring av trappen generelt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med slitasje og også utidsmessigheter. Oppgradering av innvendige overflater kan påregnes. Omfang av oppgradering vurderes utfra egne behov.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er slitasje og skader på overflater som vil utløse oppgraderinger. Takplater på soverom i 1 etasje mot nord/vest er i ferd med og falle ned. Deler av kasse/tak på kjøkken i 1 etasje er tatt ned etter det som fremstår som en lekkasje. Dette er ikke bekreftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av overflater i denne boligen må påregnes. Omfang vurderes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 3 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. Det er noe stedvis knirk i konstruksjonen som er normalt i en trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er i etasjeskille i denne boligen registrert skjevheter på inntil 40mm. Det var andre krav til stivhet og nedbøying når denne boligen ble oppført

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.

Eventuell oppretting av etasjeskille i denne boligen må vurderes utfra egne behov. Om boligen skal renoveres er det hensiktsmessig og utføre et slik arbeid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



TG 2 Radon

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. Anbefalt grense er under 100Bq/m³.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

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

På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.

Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.

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:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Pipen er i 2 etasje tapetsert. Dette er ikke tillatt da pipeløpet ikke lar seg vurderes i sin helhet. Det er ikke ildfast plate under feieluke på loft. Det er også sprekker i ildfast stein i ovn. Det er fyringsforbud for pipe/ildsted

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Andre tiltak:
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik. Kontroll av pipeløp av offentlig etat er anbefalt før ildsted og pipeløp tas i drift.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er normalt med noe fuktinnslag i nedre del av grunnmur og i kjellergulv.

Det var ikke vanlig med plast eller isolasjon i støpte kjellergulv på den tiden denne boligen ble oppført.

Bruken av kjeller vil ha betydning for hvor mye fuktinnslag som skal tolereres.

Viktig at kjellernivå er tilstrekkelig ventilert for å lede bort fuktig luft slik at dette ikke angriper treverket.

Kjellere i boliger bygget før 1965 var ikke konstruert for innredning, og om dette skal gjøres må det utvendig graves opp, isoleres og fuksikres til dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er tegn på at det er fuktinnslag i kjeller. Bygget har ingen drenering i moderne forstand. Noe fukt på gulv på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er anbefalt og fjerne alt av organisk materiale som dekker kjellervegger og sørge for at kjelleren er godt ventilert.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Kryp Kjeller

Det er krypekjeller under påbygg mot nord og øst. Området er ikke kontrollert da det var mye lagret her på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er begrenset tilgang til å undersøke dette området på befaringdagen da det er mye lagret her. Fremstår og mangle tilstrekkelig ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ut ifra visuelle observasjoner fra de besiktigede områdene, gir det grunnlag for å forsøke å foreta grundigere undersøkelser i de mindre tilgjengelige områdene. Det kan ikke utelukkes skader i disse områdene.

Det kan påregnes ytterligere undersøkelser når området er fritt for ting som er lagret. Det er også anbefalt og forbedre ventilering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapper i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke håndløper på trapp mellom 1 og 2 etasje. Åpninger overskrider også 10cm. Trappen til loftet er smal og bratt.

Konsekvens/tiltak

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

Det foreligger ingen krav om utbedring, men det er anbefalt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i standard utførelse fra byggeåret. Enkelte er noe nyere.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Det er påvist andre avvik:

Det er generell slitasje på innvendige dører. Enkelte dører er også strie og betjene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Det kan påregnes tiltak. Utskifting av enkelte dører kan ikke utelukkes. Dør til bad i 2 etasje er meget lav og er anbefalt skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er uferdige overflater ved dør til bad i 2 etasje. Det kan påregnes utbedring i dette området. Dette gjelder også for kasse på kjøkken i 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er uferdige overflater i 1 og 2 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring kan påregnes. Omfang vurderes utfra egne behov.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dette våtrommet har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon. Normal levetid for er våtrom er 15 - 25 år. Generell oppgradering av dette rommet kan ikke utelukkes grunnet manglende dokumentasjon og også alder på tettesjiktet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og malte plater i himlinger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Det er avvik:

Det er påvist riss i fliser. Det er også tegn på at fliser er montert ufagmessig. Vindu i våt sone er ikke vannbestandig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det kan påregnes utbedringer i forhold til registrerte avvik. Generell oppgradering kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

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

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er fast oppkant i dusjen. Dette utgjør at det ikke er avrenning til sluk fra hele rommet. Terskel er lavere enn oppkant og dette betyr i ytterste konsekvens at lekkasjevann kan renne ut dør.

Det er påvist sprekker i fliser stedvis og også generell slitasje i fuger og elastiske fuger. Det foreligger ingen dokumentasjon av utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det kan påregnes utbedringer. Da det ikke foreligger dokumentasjon kan ikke generell oppgradering utelukkes. Enkelte av de registrerte avvik tilsier at oppgradering er nødvendig.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Tettesjiktet i dette rommet er derfor ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

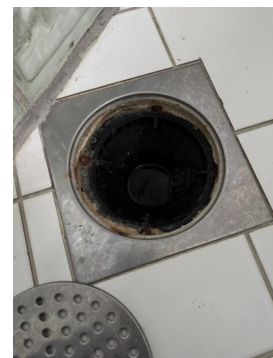
Alder ukjent. Vurderes som om levetiden er mer enn halvert. Det er ukjent tettesjiktet i gulv og det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det er anbefalt med utbedring og generell oppgradering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Noe bruksmerker må påregnes.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilstøtende tømmerkonstruksjoner eller yttervegger. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Dette våtrommet har ukjent alder og det foreligger ingen dokumentasjon. Normal levetid for er våtrom er 15 - 25 år. Generell oppgradering av dette rommet kan ikke utelukkes grunnet manglende dokumentasjon og også alder på tettesjiktet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og tak-essplater i himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe sprekker i fliser og også slitasje i fuger/elastiske fuger. Ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedringer og TG1 skal oppnås.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett ved sokkel på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe fall til sluk på dette gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppbrett på belegg er lagt utenpå fliser. Dette er ikke korrekt og kan forårsake fukt inn i konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er anbefalt og utbedre avvik slik at oppbrett er på baksiden av vegg-overflater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er ingen synlige avvik vedrørende montering av belegg mot klemring i sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

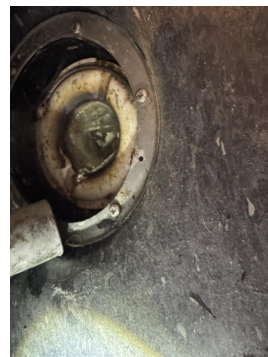
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generell oppgradering av våtrommet kan ikke utelukkes da det ikke foreligger dokumentasjon.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Det er mindre skade på baderoms-innredning. Utstyret har ikke mistet sin funksjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er tilstøtende tømmerkonstruksjoner eller yttervegger. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon. Det er ikke integrerte hvitevarer. Det er registrert enkelte avvik som skader på overflater.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe svell/skader på enkelte kjøkkenfonter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det kan påregnes noe utbedring. Omfang vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skader på rør fra ventilator. Dette kan ses ved kasse som er åpen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon.

Det er ikke integrerte hvitevarer.

Det er registrert enkelte avvik.

Vurdering av avvik:

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

Det er skader i skrog under vask og det er også fuktskade i benkeplate ved blandedbatteri.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Det kan påregnes fornying av innredningen. Omfang vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Eldre ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator av eldre årgang. Normal levetid er 12 - 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er hensiktsmessig og skifte ventilator ved oppgradering av kjøkken.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i denne boligen er i kobber fra byggeåret. Noe lokalt skiftet. Ukjent alder på det som er skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Ved oppgradering av våtrom er det hensiktsmessig og skifte vannførende rør.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Men skjulte rør er i eldre støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes utskiftninger ved oppgradering av våtrom og kjøkken i denne boligen.

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 all rom som ha behov for det.

Konsekvens/tiltak

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

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l beredere i denne boligen. Plassert i kjeller og i kott i 1 etasje(under trapp). I følge forrige salgsdokumenter er beredere fra 2012 og 2013

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er ikke sluk i rommet under trapp i 1 etasje. Bereder er også tilkoblet stikkontakt og ledning er ført ut av dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det kan påregnes tiltak i forhold til registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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. I hovedsak skjult anlegg. Det er noen synlige trekkerør ved dør til bad i 2 etasje. Trekkerør er i skjøter tapet som kan bety at anlegget delvis er utført av ufaglærte.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Dette er ikke kjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

"JA" i dette avsnitt baseres på opplysninger i forrige salgsdokumentasjon. Tavlen i 1 etasje er fornyet. Ukjent årstall.

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?

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 varmtvannsbereider, 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?

Ukjent

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 el-kontroll hvert 5 år.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på

Tilstandsrapport

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

TG 2 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 ingen 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.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Utbedringer kan ikke utelukkes. Bruk av kjeller vil være avgjørende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i murstein - utvendig pusset. Betonggulv. Det er normalt sett ikke noen spesielle fundamenter under denne type grunnmur, den er oppført direkte på løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er avvik:

Noe mindre sprekke-dannelser. Det er også slitasje i pussede overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan påregnes utbedringer i forhold til registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Forstøtningsmurer

Det er oppført forstøtningsmurer av betong rundt deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er sprekker/skader og slitasje på forstøtningsmurer. Også skade i betongsøyler til gjerde. Ukjent om dette eier sammen med nabo.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Det kan påregnes utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

Det er ikke registrert terreng med unormalt fall mot bygget. Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

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.

Tilstandsrapport

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

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 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.

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens såfremt utstyret fungerer til sin hensikt. Skader kan for øvrig plutselig forekomme på eldre utstyr.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	12			12	
2. Etasje	59			59	
1. Etasje	64			64	
Kjeller	45			45	
SUM	180				
SUM BRA	180				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftsrom		
2. Etasje	Soverom , Stue , Kjøkken , Gang , Bad/vaskerom		
1. Etasje	Soverom , Vindfang/trapp, Gang , Kjøkken , Bad/vaskerom , Stue , Soverom 2		
Kjeller		Uinnredet kjellerrom	

Kommentar

Arealer er oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik i forhold til at enkelte vegger er tatt ned og andre oppsatt. Det er ikke kjent om arbeider er byggemeldt. Dette i forhold til våtrom.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Bygget er inndelt som eldre bolig og det er ingen branncelle-inndeling i bygget i forhold til at bygget er brukt som to seksjoner.

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: Loft er innredet. Det er ikke kjent om dette rommet er bruksendret. Det er bratt trapp og dårlig rømming fra loft.

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	123	57

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	30	812		0	429.3 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Grindesvingen 15

Hjemmelshaver

Haugesund Boligutleie AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert og sentralt plassert i etablert, rolig og barnevennlig området. Det er kort avstand til skole, barnehage og butikk. Omtrent 10 minutter gange til sentrum av Haugesund. Haugesund Stadion like ved.

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 hage og noe enkel beplantning, trær.

Tinglyste/andre forhold

Boligen er i drift som en tomannsbolig. Det er ikke kjent om det foreligger godkjenninger av enheter eller om bygget er bruksendret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Fusjon/Fisjon

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	16.01.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.01.2025		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampspærren 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/HD1396>

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