

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Wergelands gate 11, 5531
HAUGESUND

 HAUGESUND kommune

gnr. 31, bnr. 198, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 106 m²



Befaringsdato: 02.10.2025

Rapportdato: 03.10.2025

Oppdragsnr.: 22507-20106

Referansenummer: UJ4167

Foretak: 3 TAKST AS

Takstingenør: Lars Milje

Vår ref: Lars Milje



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

3 Takst

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



Rapportansvarlig

Lars H. Milje

Lars Milje

Uavhengig Takstingeniør

lars.milje@3takst.no

957 79 636

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

På eiendommen er det oppført rekkehus bestående av fire enheter, med kjeller, hovedetasje og 2. etasje. Bygningen er oppført i 1952 og er bygget etter datidens forskrifter og tekniske løsninger. Det må derfor forventes enkelte avvik i forhold til dagens krav. Tilstandsgrader er satt i henhold til gjeldende standard som denne rapporten bygger på, supplert med enkelte skjønnsmessige vurderinger. Enkelte bygningsdeler har behov for noe vedlikehold og oppgraderinger, og det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid. Vedlikehold og utbedring må derfor påregnes i tiden fremover. For nærmere detaljer vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Kjøper bør være oppmerksom på at oppgitte kostnadsestimater er omtrentlig. Prisnivået kan variere avhengig av lokale forhold og entreprenørens oppdragsmengde. Det anbefales å innhente konkrete pristilbud før utbedring gjennomføres.

Rekkehus - Byggeår: 1952

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Takrenner og nedløp av metall, der overflatevann ledes bort fra konstruksjonen med drenerør. Utvendig fasade er kledd med liggende og stående kledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. Saltak og pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader. Boligen har en kombinasjon av PVC vinduer og malte trevinduer. PVC vinduer er produsert i 2022. Vinduer i malt tre i kjeller produsert i 2011. Vindu i malt tre i gang i 2. etasje produsert i 2018. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i normal god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene. Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen. Det er også vinduer i malt tre produsert i 1979 og fra byggeår i boligen. Bygningen har teak hovedytterdør, PVC balkongdører og enkel kjellerdør i tre med glass. Balkong og terrasse med konstruksjon, dekke og rekkverk av trevirke. Det er montert beslag/plater (Til-Tak eller tilsvarende) på balkong over inngangsparti. Utvendig trapp til inngangsparti av betong med heller og rekkverk i malt trevirke. Det er trapp og rekkverk i malt trevirke fra stue til terrasse.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskille i tre er fra opprinnelig byggeår slik at et retningsavvik utover dagens standard ansees som normalt.

Gulv mot i betong.

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i vegg i kjellerstue med fuktverdi på 11,5% i konstruksjon, som anses som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke garanti for at det ikke finnes fukt andre steder.

Boligen har malte tretrapper med tette trinn.

Innvendig har boligen malte finèrdører og malte karmen i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Badet er opprinnelig fra før 1997 og har dermed oppnådd en høy alder. Rommet ble delvis pusset opp i 2019, med nytt gulvbelegg montert av fagfolk, samt maling av vegger med våtromsmaling som egeninnsats. Det ble også montert ny sluk, innredning, toalett og dusjdør.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7.

Vaskerom

Vaskerommet er bygget etter gjeldende byggeforskrifter fra før 1997.

Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerom har åpen konstruksjon og det derfor ikke er nødvendig. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålvaske. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er kobberrør som røropplegg i boligen. Hoved stoppekran er plassert i vaskerom. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer Varmtvannstank på ca 200 liter montert i bod i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 2. etasje. Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.

For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.

Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat/

Beskrivelse av eiendommen

brannslange).

Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

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

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Grunnmur av betong som er pusset/malt utvendig. Noe saltutslag på mur i kjeller.

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

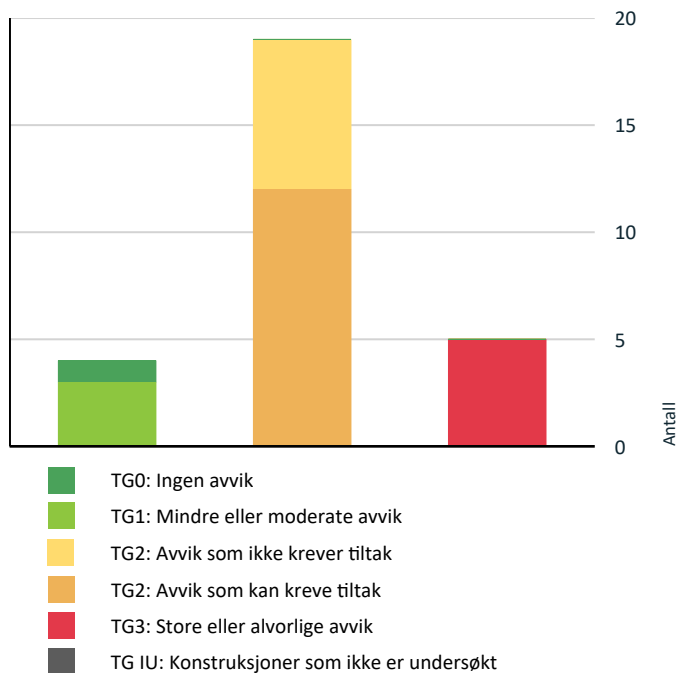
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1952.

Det er imidlertid registrert avvik mellom tegningene og dagens utførelse, både når det gjelder planløsning og fasader.

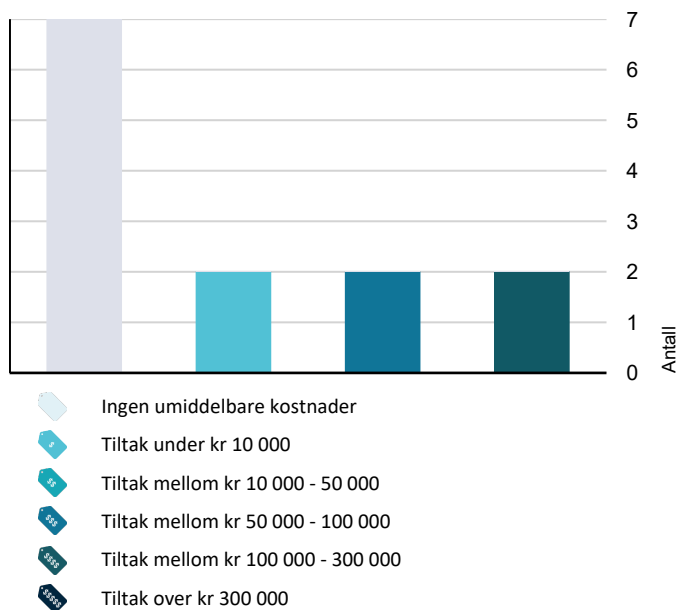
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [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 > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

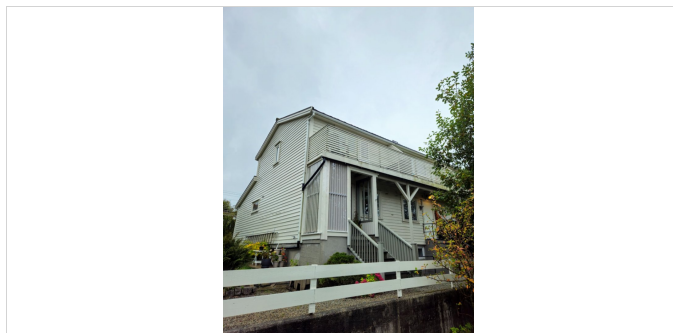
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1952

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå. Siden taket 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. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Årstall: 2003 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull lufting i nedre kant av takplatene i forhold til monteringsanvisninger for denne typen tekking. Videre er takplatene ikke tilstrekkelig festet i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mangelfull lufting kan medføre redusert uttørking og økt risiko for fukt- og kondensproblemer i undertak/takkonstruksjonen. Utilstrekkelig innfesting i nedre kant kan gi økt fare for at platene løsner ved sterk vind, samt kortere levetid på tekkingen. Det anbefales å utbedre ventileringen i nedre kant av tekkingen i tråd med monteringsanvisning. Takplatene bør også etterfestes/forsterkes for å sikre tilstrekkelig innfesting og redusere risiko for følgeskader.

! TG 2 Nedløp og beslag

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

Årstall: 2003 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

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

Normal forventet levetid for takrenner og beslag i metall er ca. 25–35 år. Det er observert beslag som mister overflatebelegget og har begynt å flasse.

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.

Når levetiden er passert eller nærmer seg slutten, øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og redusert funksjon. Flassing og tap av overflatebelegg svekker beskyttelsen av beslaget, noe som kan medføre tidligere nedbrytning. Det bør påregnes vedlikehold og utskifting av beslag.



Overflatebelegget på beslag har stedvis løsnet.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Utvendig fasade er kledd med liggende og stående kledning. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen fremstår hovedsakelig i god stand, men det er påvist enkelte bord med råteskader. I tillegg er det registrert at kledningen stedvis har ingen eller utilstrekkelig lufting i nedre kant mot grunnmur og ved balkong.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende lufting kan redusere uttørkingsevnen i konstruksjonen og øke risikoen for fuktopphopning, råtedannelse og kortere levetid på kledning og underliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting bak kledningen, spesielt i nedre kant og ved konstruksjoner som balkonger. Råteskadede bord bør skiftes ut. Ved fremtidig vedlikehold eller utskifting bør riktig oppbygning med luftespalte og tilstrekkelig avstand til terreng (anbefalt minst 0,3 m, eventuelt minimum 0,1 m der terrengforholdene tilsier det) følges.

Tilstandsrapport



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



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

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak og pulttak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Det ble utført fuktmålinger ved stikkprøver av takkonstruksjonen fra loft, ingen merknader.

Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må forbedres.

! TG 1 Vinduer

Boligen har en kombinasjon av PVC vinduer og malte trevinduer. PVC vinduer er produsert i 2022. Vinduer i malt tre i kjeller produsert i 2011. Vindu i malt tre i gang i 2 etasje produsert i 2018. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Vinduene fremstår i normal god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene. Det er ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

! TG 3 Vinduer - 2

Det er også vinduer i malt tre produsert i 1979 og fra byggeår i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Skader og slitasje reduserer vinduenes funksjon og levetid. Fukt- og råteskader kan utvikle seg videre og medføre behov for utskifting på kort sikt. Det må påregnes at vinduer snart må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Normal forventet leve/brukstid på vinduer i tre er 20-60 år.

! TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør, PVC balkongdører og enkel kjellerdør i tre med glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2 vurderes da hovedytterdør og kjellerdør har passert halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Alderen på dørene innebærer at levetid og funksjon kan være begrenset sammenlignet med nyere løsninger. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting på sikt. Normal forventet levetid for ytterdører i tre er 20–40 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og værbelastning. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, da dørene fungerer som tiltenkt i dag. Vedlikehold og utskifting bør vurderes etter hvert som slitasje eller funksjonssvikt oppstår.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og terrasse med konstruksjon, dekke og rekkverk av trevirke. Det er montert beslag/plater (Til-Tak eller tilsvarende) på balkong over inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Åpningene i rekkverket på balkong og terrasse overstiger dagens forskriftskrav, da avstanden mellom de liggende spilene er større enn 20 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

-Åpninger i rekkverk som ikke tilfredsstiller dagens forskriftskrav kan innebære økt risiko for personskade, spesielt for barn som kan klatre på liggende spiler. I dagens forskrift står det at horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp til inngangsparti av betong med heller og rekkverk i malt trevirke. Det er trapp og rekkverk i malt trevirke fra stue til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er stedvis råteskader i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lav rekkverkshøyde og for store åpninger øker risikoen for fallulykker, særlig for barn og eldre. Råteskader svekker rekkverkets bæreevne og sikkerhet. Rekkverkene bør heves til forskriftsmessig høyde, og avstand mellom spiler bør reduseres til maks tillatt størrelse. Råteskadet treverk bør repareres eller skiftes ut.



Stedvis råteskader på rekkverk.



Rekkverk er for lavt etter dagens krav.



Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og betong. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres noe slitasje på overflater. Utover dette har boligen for det meste normal bruksslitasje på overflatene. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Mindre skader og slitasje på overflater påvirker ikke konstruksjonens funksjon, men kan redusere estetisk verdi og inntrykk av standard. Ingen strakstiltak nødvendig. Eventuell utbedring kan gjennomføres etter behov, for eksempel ved sparkling, maling, utskifting av enkelte gulvflater eller øvrig overflatebehandling for å oppgradere estetisk standard.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overflater har en noe slitasjegrad.



Overflater har en noe slitasjegrad.



Overflater har en noe slitasjegrad.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre er fra opprinnelig byggeår slik at et retningsavvik utover dagens standard ansees som normalt.
Gulv mot i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

På gulv mot grunn registreres det større avvik ved kjeller entrè.

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.

! TG 2 Pipe og ildsted

Feieren i kommunen er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder.

Vurdering av avvik:

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

Pipevanger er ikke synlige.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har delvis utforede vegger av tre mot grunnmur. Dette er risiko konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det er foretatt hulltaking i vegg i kjellerstue med fuktverdi på 11,5% i konstruksjon, som anses som tørt. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke garanti for at det ikke finnes fukt andre steder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

I rom under terreng er det påvist indikasjoner på fuktgjennomtrengning i kjellermur. Det er registrert saltutslag på åpen mur, samt forhøyet fuktighet.

Konsekvens/tiltak

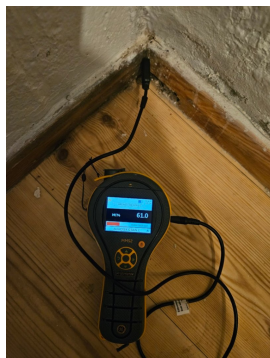
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktgjennomtrengning kan medføre skader på overflater og konstruksjoner over tid. Saltutslag er en indikasjon på vedvarende fuktproblemer og kan føre til nedbrytning av mur og puss. Høy fuktighet øker også risikoen for muggvekst og dårlig innemiljø. Det anbefales å vurdere tiltak for å bedre fuksikringen av kjellermuren, eksempelvis drenering eller utvendig tetting. Innvendige tiltak som bedre ventilasjon og avfukting kan bidra til å redusere fuktproblemer, men bør sees i sammenheng med utvendig drenering.

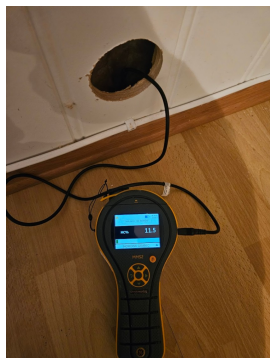
Tilstandsrapport



Høy fuktighet på åpen mur.



Det er også høy fuktighet i listverk. Trevirke med et fukttinnhold over 15% er mer utsatt for mugg og råte, over 20% er stor fare for muggsoppvekst.



Det er ikke påvist fukt eller råteskadet trevirke ved hulltaking i kjellerstue. Hulltaking er gjort som en stikkprøve og er ikke garanti for at det ikke finnes fukt andre steder.

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper med tette trinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er ikke montert rekkverk, og det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er i tillegg relativt bratt sammenlignet med dagens anbefalinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende rekkverk og håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fallulykker. En bratt utforming gjør trappen mindre brukervennlig, særlig for barn, eldre og personer med redusert mobilitet. Det anbefales å montere rekkverk og håndløper for å bedre sikkerheten. Dersom det på sikt planlegges ombygging eller større tiltak på boligen, bør man vurdere å tilpasse trappen til dagens krav til stigningsforhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert rekkverk og trappen er relativt bratt

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finerdører og malte karmen i tre.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Badet er opprinnelig fra før 1997 og har dermed oppnådd en høy alder. Rommet ble delvis pusset opp i 2019, med nytt gulvbelegg montert av fagfolk, samt maling av vegger med våtromsmaling som egeninnsats. Det ble også montert ny sluk, innredning, toalett og dusjdør.

Vurdering av avvik:

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

Oppgraderingen i 2019 omfattet imidlertid ikke full rehabilitering av badet, og eksisterende konstruksjoner og tettesjikt er av eldre dato. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Til tross for at sluket og gulvbelegg ble fornyet i 2019, tilfredsstiller badet som helhet ikke dagens krav til våtrom når det gjelder tettesjikt og oppbygning. Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) presiserer i veiledning av 26.09.2022 at våtrom må vurderes opp mot dagens forskriftskrav, og at våtrom som ikke oppfyller funksjonskravene til tettesjikt og sluk skal gis TG3 og krever utbedring «innen kort tid». Det foreligger derfor fortsatt risiko for lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner. Det anbefales full rehabilitering av badet, til tross for at enkelte elementer er oppgradert. For å oppnå forskriftsmessig standard må det etableres nytt tettesjikt og en helhetlig løsning i samsvar med dagens krav.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Overgang mellom vegg og gulvbelegg er ikke tett.



Stor fare for lekkasje i overgang vegg / gulvbelegg. Dette er ikke en dokumentert godkjent løsning



Det er påvist feil ved gjennomføring i gulv. Fare for lekkasje til underliggende konstruksjoner.

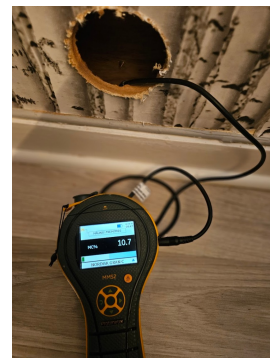


Det er ikke forelagt dokumentasjon på godkjent våtroms system på vegg. Overgang vegg-gulv har en ikke godkjent våtromsløsning.

2.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10,7.



KJELLER > VASKEROM

! TG 3 Generell

Vaskerommet er bygget etter gjeldende byggeforskrifter fra før 1997. Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppførings tidspunktet.

Vurdering av avvik:

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

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet: Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom har ingen form av tetsjikt.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerom har åpen konstruksjon og det derfor ikke er nødvendig. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,6%.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt stålvaske. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og platetopp.

Årstill: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 vurderes på bakgrunn av alder. Normal forventet levetid på kjøkkeninnredning er ca. 20–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredning kan ha redusert funksjon, slitasje og lavere brukskvalitet sammenlignet med nyere løsninger. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting på sikt. Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, men kjøkkeninnredningen bør påregnes utskiftet i løpet av de kommende årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1.ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator ble visuelt undersøkt og funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekk

Årstill: 1997 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren er av eldre dato, og tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder. Normal forventet levetid for kjøkkenventilator er 20–30 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når levetiden er passert eller nærmer seg slutten, kan ventilatoren få redusert funksjon, lavere kapasitet og økt risiko for feil eller driftsstans. Det bør påregnes utskifting av kjøkkenventilatoren i løpet av de kommende årene. Inntil videre fungerer den som tiltenkt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 3 Vannledninger

Det er kobberrør som røropplegg i boligen. Hoved stoppekran er plassert i vaskerom. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Armatyr/blandebatteri er ikke tett

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. Det er i tillegg registrert lekkasje i blandebatteriet på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

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

Eldre vannledninger har økt risiko for lekkasjer, drypp og skader på konstruksjoner. Lekkasjer fra blandebatteri kan gi vannskader på innredning og overflater dersom det ikke utbedres. Det anbefales å skifte ut defekte blandebatterier/armaturer. På sikt bør det vurderes utskifting eller rehabilitering av vannledningssystemet, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Kostnadsoverslag gjelder kun for utskifting av blandebatteri, og ikke for eventuell utskifting av vannledninger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Lekkasje fra blandebatteri på kjøkken.

! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør i plast. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

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.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca 200 liter montert i bod i kjeller.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensering fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Manglende avrenning kan føre til at lekkasje eller vann fra sikkerhetsventilen ikke ledes bort på en kontrollert måte. Dette kan gi risiko for vannskader på gulv, vegger og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å etablere forskriftsmessig avrenning fra varmtvannstanken, for eksempel via lekkasjesikring eller rørføring til sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 2 etasje.

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.
1952

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere.

Generell kommentar

Kostnadsoverslaget som er angitt, er ment for kontroll av en elektrovirksomhet og vil ikke dekke eventuelle feil funnet i den aktuelle rapporten.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! 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.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukningsapparat/brannslange). Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

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?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i boligens byggeår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring medfører økt risiko for fuktgjennomtrengning, noe som allerede er påvist innvendig. Dette kan føre til skader som saltutslag, muggvekst og råte i tilstøtende konstruksjoner, og kan redusere både innneklima og konstruksjonens levetid. Det anbefales å etablere eller oppgradere utvendig fuktsikring og grunnmursplast i forbindelse med dreneringstiltak. Innvendige overflater bør utbedres etter at fuktproblemet er løst, og kjellerrommet bør ha tilfredsstillende ventilasjon for å redusere fuktbelastningen.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong som er pusset/malt utvendig. Noe saltutslag på mur i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker i betongmuren kan over tid utvikle seg og gi økt risiko for vanninntrengning, frostskaader og svekkelse av konstruksjonens bæreevne dersom de ikke følges opp. Små sprekker kan også være tegn på bevegelser eller setninger i konstruksjonen. Sprekkene bør følges opp og utbedres med egnet reparasjonsmørtel eller annen tettingsløsning for å hindre vanninntrengning og videre nedbrytning.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

! TG 2 Terrengforhold

Terrenget har stedvis fall inn mot boligen. Dette kan medføre en økt slitasje på utvendig drenering som kan resultere med fuktgjennomtrengning i grunnmur.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fall inn mot grunnmur kan føre til at overflatevann samler seg inntil konstruksjonen. Dette gir økt belastning og slitasje på dreneringen og kan resultere i fuktgjennomtrengning i grunnmur. Det anbefales å etablere en drengroft langs grunnmuren, eller justere terrenget slik at vann ledes bort fra konstruksjonen. Ideelt bør terrenget ha en jevn helling vekk fra husets grunnmur på en avstand av ca. 3 meter.

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

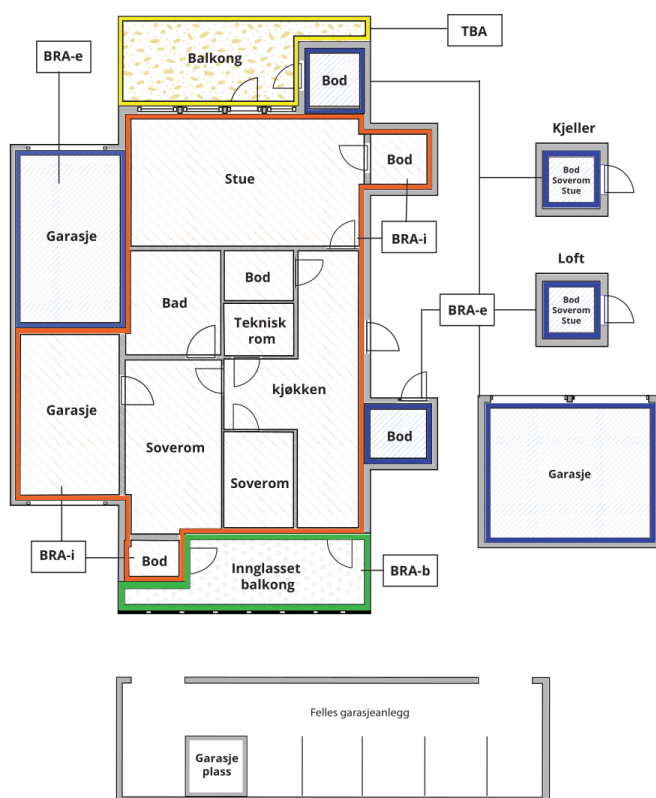
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	27			27	5
1.Etasje	41			41	12
Kjeller	38			38	
SUM	106				17
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, soverom, soverom 2, bad		
1.Etasje	Kjøkken, stue		
Kjeller	Gang, vaskerom, gang 2, bod, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger fra 1952. Det er imidlertid registrert avvik mellom tegningene og dagens utførelse, både når det gjelder planløsning og fasader.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Boligen er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår. Brannprosjektering samsvarer derfor naturlig nok ikke til dagens byggt teknisk forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:
-Montert ny varmtvannsbereder i 2021
-Montert nytt vindu og dør i stue i 2022
-Nye utvendige vann og avløpsledninger i 2025.

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)
Rekkehus	100	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Lars Milje	Takstingeniør
	Eva Kristin Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	31	198		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Wergelands gate 11

Hjemmelshaver

Andersen Eva Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i etablert boligområde like sørøst for Haugesund sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gruset gårdsrom, hage med plen og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2003	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.09.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

Det var ikke mulig å foreta kontroll av takkonstruksjonen i loftskottene, da disse var helt oppfylte og utilgjengelige for inspeksjon på befaringsdagen.