

Tilstandsrapport



Enebolig



Norrønegata 34B , 5529 HAUGESUND

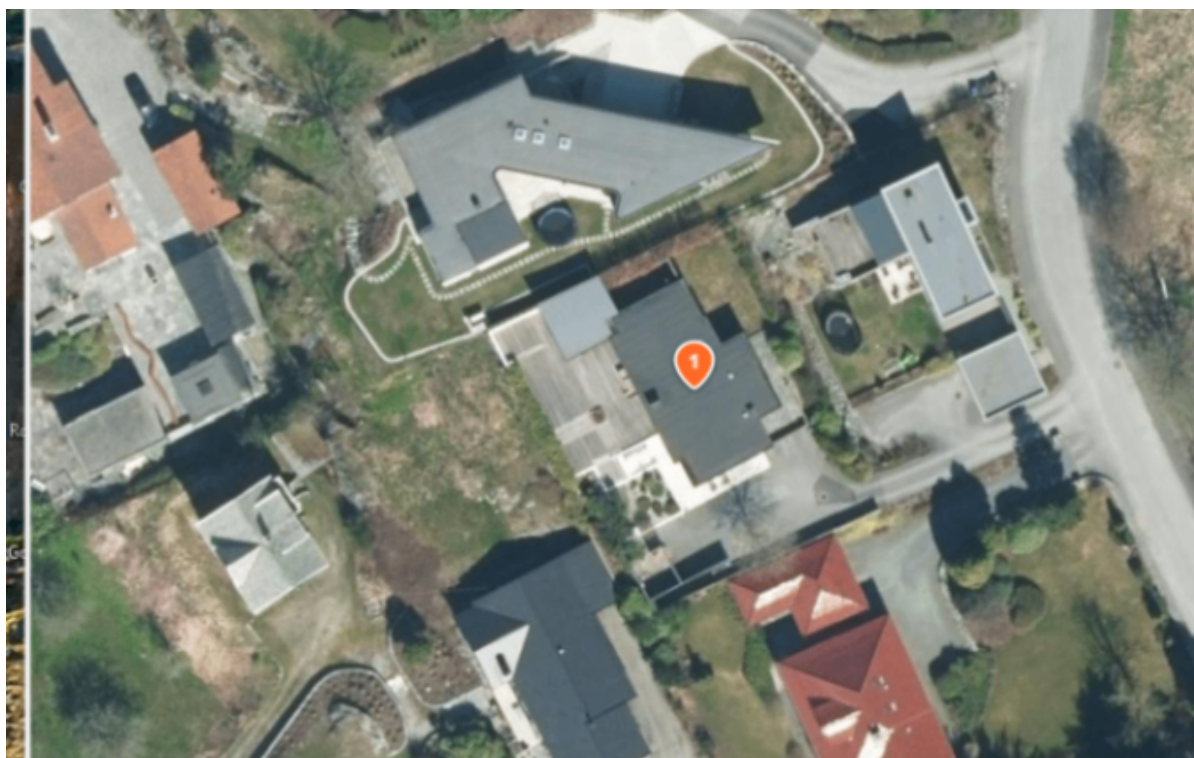


HAUGESUND kommune



gnr. 33, bnr. 762

Sum areal alle bygg: BRA: 292 m² BRA-i: 251 m²



Befaringsdato: 16.12.2025

Rapportdato: 29.12.2025

Oppdragsnr.: 20474-3138

Referansenummer: GM9218

Autorisert foretak: TM Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Erik Tørring




TM Taksering AS



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

TM Taksering AS

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

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

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Tom Erik Tørring

tomerik@tmtaksering.no

476 75 131

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Flott enebolig oppført i 1969 men betydelig oppgradert i 2008. Oppført på grunnmur i betong, betonggulv. Krypekjeller. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk som er utvendig kledd med trekledning. Etasjeskiller i tre. Flat takkonstruksjon i tre som er tekket med pappshingel.

Tilstanden på boligen fremstår som meget god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold og noe utbedringer.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse noen 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: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel..

Det er opplyst at tekkingen er skiftet i 2008.

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.

Det er normalt og skifte takrenner i forhold til omlegging av tak. Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

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

Flat takkonstruksjon o tre. Konstruksjonen er luket i sin helhet og er ikke mulig og fullverdig kontrollere.

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. De fleste originale vinduer i denne boligen er i Teak og har fått innsatt nyere isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Ytterdører i god kvalitet. Originale dører er i teak utførelse og er i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år. Det kan påregnes noe normalt vedlikehold.

Terrasser i tre, spaltedekker. Noe flisete partier stedvis og i trapper. Deler av terrasse er overbygget og dette bygget ble oppført i 2012. Utvendige trapper betong.

Det er oppført nyere carport med tilhørende bod. Dette bygget ble oppført i 2023 og fremstår i god stand. Det er fortsatt garanti og reklamasjonstid igjen på bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i god stand.

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

Noe stedvis knirk i konstruksjonen.

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

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

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

Åpne peiser med plassert i stuen og i stue i underetasje. 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 tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Pipe og ildsteder er kontrollert i juni 2025 - ingen avvik.

Det er åpne murvegger i del av kjeller som ikke er innredet. Det er derfor ikke utført hulltaking.

Det er krypkjeller under store deler av boligen. Det er etablert dampsperre på gulvet, men det er ikke lagt rottetstøp.

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

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

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

Det er garasje i tilknytning til boligen. Det er ingen spesiell problemer i dette området, men det er noe saktutalg på murvegger som er tegn på at det er noe fuktvandring i muren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom hovedetasje

Dette våtrommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift men aktuell forskrift er TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen.

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

Det er tapet på vegger og malte overflater i tak.

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe(5-6mm) fall til sluk på dette gulvet.

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

Det er ikke synlig slukmanskjett eller membran i sluk.

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

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Boligen er mekanisk ventilert. Det er også spalte under døren.

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

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

Bad hovedetasje

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

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.

Beskrivelse av eiendommen

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

Det er fliser i dusjsonen, ellers malte plater på vegger. Malte overflater i tak.

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5-20 fall til sluk på dette gulvet.

5mm fra terskel mot badekar.

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

Det er ikke synlig slukmanskjett eller membran i sluk.

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

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

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

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

Bad underetasje

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

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fukskader oppstår over tid.

Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

Det er fliser og malte plater på vegger og malte overflater i tak.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Sluket er i metall fra byggeåret.

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

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Dette rommet er kun naturlig ventilert.

Det er murkonstruksjoner i tilstøttig dette våtrommet. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre.

Det er utført fuktmålinger uten at dette ga utslag av betydning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i korian og heltre. Eksklusivt kjøkken.

Det er integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin og vinskap. .

Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom gang - Det er fliser på golv og vegger. Malte overflater i tak. Veggghengt toalet og vask med blander.

Rommet er kun naturlig ventilert.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Mens et er fortsatt eldre avløpsrør i

metall i drift i bygget i dag.

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

Det er installert luft/luft varmepumpe i denne boligen.

Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.

Automatsikringer og AMS strømmåler. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

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

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

Brannvarslere og slukke apparat. Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet

strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes

batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaringsdagen, det er heller ikke opplyst om problemer ved

tekniske anlegg

eller funksjoner i boligen.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent 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.

Det er i følge eier utført delvis utbedring av fuksikring og drenering, men omfang av dette er ikke kjent.

Det er synlig noe grunnmursplast på østsiden av boligen.

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

Fuktsøk på tilgjengelige steder innvendig mot terreng indikerer ingen fuktforskjeller.

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

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

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

Grunnmur i plass-støpt betong, og betonggulv.

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

Diverse forstøtninger som fremstår med normal slitasje.

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.

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

Beskrivelse av eiendommen

gjelder for utvendig stoppekran, ei heller plassering av denne.
Rørøppegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og
tilstandsvurdert utover det som er synlig i rommene. En eventuell
utvidet kontroll av rør, da spesielt i grunn kan utføres av
spesialfirma/ rørlegger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke nye plantegninger av boligen. det er heller
ikke fremlagt originale tegninger.

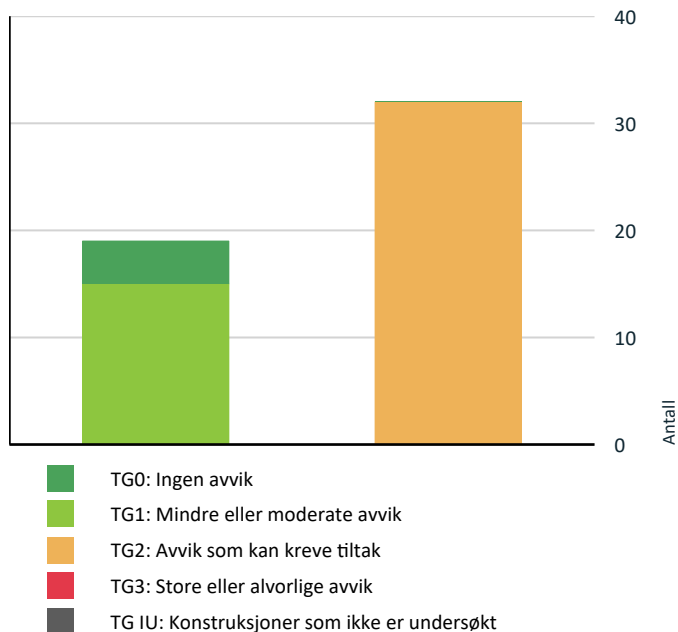
Carport/bod

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

Det foreligger byggemeldte tegninger.

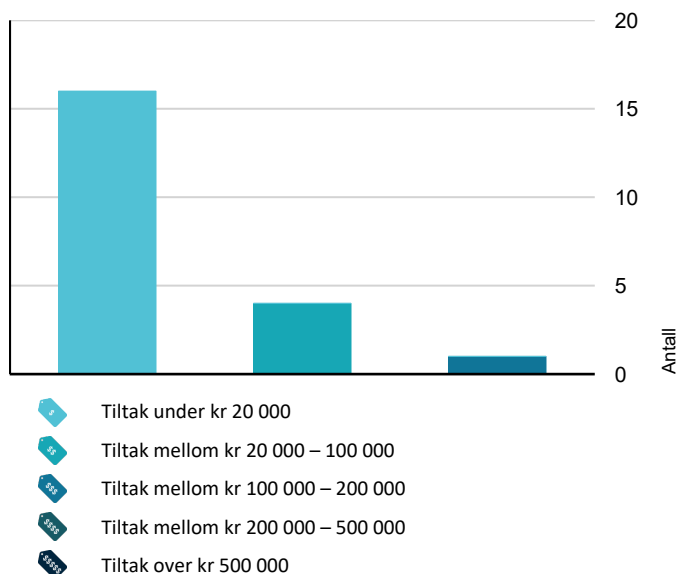
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | |
|--|-----------------------------|
| ! Utvendig > Taktekking | Gå til side |
| ! Utvendig > Nedløp og beslag | Gå til side |
| ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| ! Innvendig > Radon | Gå til side |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng | Gå til side |
| ! Innvendig > Krypjkjeller | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| ! Innvendig > Innvendige dører | Gå til side |
| ! Innvendig > Andre innvendige forhold | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
| ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold | Gå til side |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| ! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |
| ! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

Betydelig oppgradert i 2008.
Uteområder oppgradert i 2012.

Anvendelse

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel.
Det er opplyst at tekkingen er skiftet i 2008.

Vurdering av avvik:

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

Undertaket er fra byggeåret.

Det er tillaget renne i ytterkant av tak. Det er en god del groing og til dels tette sluker her. Dette må utbedres da det ligger en god del vann her på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres grundig rengjøring av takrenner og sluk for å sikre god vannavrenning, samt jevnlig vedlikehold for å forhindre tilstopping og vannansamling.

Videre bør tilstanden på undertak følges opp, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



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

Vurdering av avvik:

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

Det kan forventes at levetiden for rør som er under bakke er mer enn halvert.

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.

Det bør vurderes utskifting av takrenner, nedløp og beslag, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen, spesielt ved kraftig nedbør.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk i tre som er utvendig kledd med trepaneler.

Isolasjonsevne er ikke kontrollert.

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

Noe bruksmerker og andre svakheter/råte kan ikke utelukkes selv om de ikke er spesielt kommentert i denne rapport.

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

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon o tre. Konstruksjonen er luket i sin helhet og er ikke mulig og fullverdig kontrollere.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonen er luket i sin helhet og lar seg ikke kontrollere. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser, gjerne i samråd med fagperson.

Konsekvens/tiltak

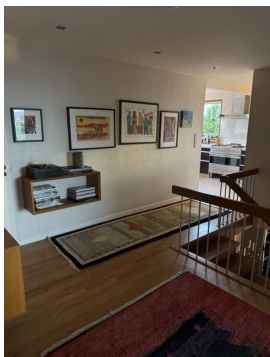
- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, gjerne i samråd med fagperson, for å avdekke eventuelle skjulte skader eller mangler.

Konsekvensen av manglende kontroll er økt risiko for skjulte fukt- eller råteskader som kan utvikle seg over tid og medføre kostbare utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med tre-karm og isolerglass. De fleste originale vinduer i denne boligen er i Teak og har fått innsatt nyere isolerglass. Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

! TG 1 Dører

Ytterdører i god kvalitet. Originale dører er i teak utførelse og er i generelt god stand, alder tatt i betraktning. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.

Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år. Det kan påregnes noe normalt vedlikehold.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre, spaltetekker. Noe flisete partier stedvis og i trapper. Deler av terrasse er overbygget og dette bygget ble oppført i 2012.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Rekkverk mot gårdsrom og mot øst er lavt, og under en meter eller høyere som er dagens anbefaling.

Det er skade i et spaltebord, og også noe skader i fliser stedvis. Det er ikke spaltebodr på terrasse mot yttervegger.

Konsekvens/tiltak

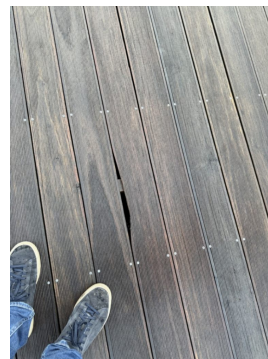
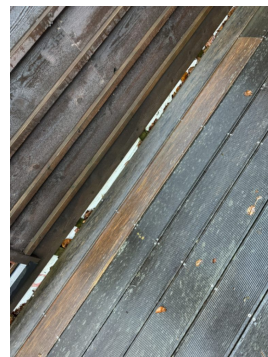
- Tiltak:
- Beslag må skiftes ut/monteres.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Skadde spaltebord og fliser bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskader.

Det bør monteres beslag mellom yttervegg og terrasse for å forhindre fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er også anbefalt og kontrollere treverk i vegg her da det er delvis åpent og synlig vindpapp.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 1 Utvendige trapper

Utvendige trapper betong.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Det er oppført nyere carport med tilhørende bod. Dette bygget ble oppført i 2023 og fremstår i god stand. Det er fortsatt garanti og reklamasjonstid igjen på bygget.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i god stand. Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje. Noe stedvis knirk i konstruksjonen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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.

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 anbefales å gjennomføre radonmåling for å avdekke om radonnivået er under eller over tiltaksgrensen.

Manglende måling medfører usikkerhet om innemiljøet, og forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko for beboere.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted

Åpne peiser med plassert i stuen og i stue i underetasje. 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 tilfredstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.

Pipe og ildsteder er kontrollert i juni 2025 - ingen avvik.

Vurdering av avvik:

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

Levetiden for pipeløpet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll og eventuell rehabilitering av pipeløpet, da levetiden er betydelig redusert.

Dette for å unngå økt risiko for lekkasjer, brannfare eller andre skader som følge av svekket konstruksjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er åpne murvegger i del av kjeller som ikke er innredet. Det er derfor ikke utført hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis i nedre del av mur som er synlig registrert saltutslag som er tegn på at det er noe fuktvandring i muren.

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.

Det bør vurderes tiltak for å redusere fuktinntrengning i kjellermuren, for eksempel ved forbedring av drenering eller tetting av mur. Saltutslag og fuktvandring kan over tid føre til skader på konstruksjonen og økt risiko for mugg- og råteutvikling.



TG 2 Kryp kjeller

Det er krypkjeller under store deler av boligen. Det er etablert dampspærre på gulvet, men det er ikke lagt rotestøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er etablert dampsperr på bakke i krypekjeller, men det er ikke etablert rotestøp.
Det er ikke etablert dampsperre eller støp i liten del av krypekjeller mot øst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres rotestøp i krypekjelleren for å hindre inntrenging av skadedyr og redusere risiko for fuktproblemer.

I tillegg bør det legges dampsperre og eventuelt støp i den delen av krypekjelleren mot øst hvor dette mangler, for å unngå fuktvandring og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

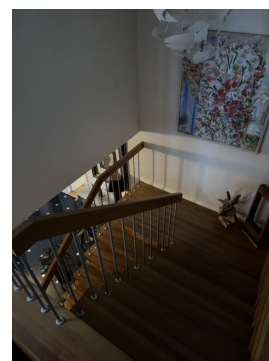
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er ikke håndbrekket på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg i trappeløpet for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallskader. Manglende håndløper kan føre til økt fare for ulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



! TG 2 Innvendige dører

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

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.
- Enkelte dører som er funksjonstestet tar noe i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering av dører som tar i karm eller terskel for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dør og karm. Manglende utbedring kan over tid føre til økt slitasje og redusert levetid på bygningsdelene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Andre innvendige forhold

Det er garasje i tilknytning til boligen. Det er ingen spesiell problemer i dette området, men det er noe saktutalg på murvegger som er tegn på at det er noe fuktvandring i muren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til saltutslag som er ytterligere tegn på at det er noe fuktvandring i muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fuktvandring i murveggen, for eksempel ved å forbedre drenering eller ventilasjon. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggvekst og forringelse av konstruksjonen.

VÅTROM

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Dette våtrommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift men aktuell forskrift er TEK97. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Det er tapet på vegger og malte overflater i tak.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse og levetiden for rommet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og redusert levetid medfører økt risiko for skjulte skader og behov for oppgradering eller utskifting av overflater på sikt.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Fall på gulvet er lasermålt, og det er noe(5-6mm) fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør utbedres fallforhold slik at krav til høydeforskjell mellom sluk og terskel oppfylles, for å sikre at lekkasjevann ledes til sluk og ikke ut i tilstøtende rom.

Bom i fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades, noe som kan føre til ytterligere skade på gulvet og redusert levetid på overflaten.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er ikke synlig slukmansjett eller membran i sluk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ingen dokumentasjon og det kan ikke ses membran eller mansjett i sluket. Levetiden for eventuell membran i gulvet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å overvåke tilstanden nøye og vurdere nærmere undersøkelser for å avdekke eventuell skade.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstand er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og kostnader.



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

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

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Boligen er mekanisk ventilert. Det er også spalte under døren.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



HOVEDETASJE > BAD

Generell

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

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser i dusjonen, ellers malte plater på vegger. Malte overflater i tak.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon og levetiden for våtrommet er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og redusert levetid medfører økt risiko for skjulte skader og fremtidige utbedringskostnader.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 5-20-fall til sluk på dette gulvet.

5mm fra terskel mot badekar.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel. Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke fall i forhold til krav/anbefalinger fra byggeåret.

Våtrom skal ha sluk og gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som blir utsatt for vann i brukssituasjonen. Rom med sluk skal være utformet slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør utbedres fallforhold slik at det oppnås tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/terskel, i tråd med gjeldende krav. Bom i fliser bør utbedres for å hindre at fliser løsner eller skades ved belastning.

Manglende fall og bom i fliser medfører økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og at lekkasjevann ikke ledes effektivt til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Det er ikke synlig slukmansjett eller membran i sluk.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket under badekar er komplisert og besiktige da badekaret er tett og i tillegg stort og tungt.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Begrenset inspeksjonsmulighet og manglende synlig slukmansjett øker risikoen for skjulte skader og lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for membranen er passert, bør tilstanden overvåkes jevnlig og det bør vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig tetthet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett eller bide som skal synliggjøre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke luftespalte under døren.

Konsekvens/tiltak

- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å lage en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktskader og dårlig innneklima.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12,5



UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid. Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Dere r fliser og malte plater på vegger og malte overflater i tak.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon og levetiden er mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende dokumentasjon og redusert forventet levetid medfører usikkerhet om tilstand og økt risiko for skader eller behov for utskifting på et tidligere tidspunkt.

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket, og eventuelt utbedre fast oppkant i dusjen som hindrer avrenning fra hele rommet.

Manglende fall og hindringer for avrenning øker risikoen for vannskader i omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Sluket er i metall fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Sluket bør vurderes for utskifting, da levetiden er overskredet. Manglende dokumentasjon og alder på sluk og membran medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand. Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke spalte under vegg-hengt toalett som skal synliggjøre lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen, for å redusere risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen. Manglende mulighet for å oppdage lekkasje kan føre til omfattende fuktskader før problemet blir oppdaget.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Dette rommet er kun naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
 - Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet er kun naturlig ventilert. Det er ikke spalte under dør for tilluft.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

UNDERETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er murkonstruksjoner i tilstøtting dette våtrommet. Hulltaking lar seg derfor ikke utføre. Det er utført fuktmålinger uten at dette ga utslag av betydning.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i korian og heltre. Eksklusivt kjøkken. Det er integrert oppvaskmaskin, kaffemaskin og vinskap. . Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke lekkasjesaken eller komfyrvakt installert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader. Manglende installasjon kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom gang - Det er fliser på gulv og vegger. Malte overflater i tak. Vegghengt toalett og vask med blander. Rommet er kun naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke spalte under dør for tilluft, og rommet er kun naturlig ventilert. Det er ikke spalte under vegghengt toalett som skal synliggjøre eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluftsventilering, for eksempel luftespalte ved dør, for å sikre god luftutskifting og redusere risiko for fukt- og luktproblemer.

Det bør også etableres løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å unngå skjulte vannskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er synlig avløp fra skap med utløp i vegg i rom med sluk.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke sluk i rommet hvor fordelerskap i krypekjeller er installert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør -i-rør-systemet ledes til sluk eller annen forsvarlig avrenning.

Manglende avledning av lekkasjevann kan medføre økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

! TG 2 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast. Mens et er fortsatt eldre avløpsrør i metall i drift i bygget i dag.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Normal levetid for slikt utstyr er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 1 Varmesentral

Det er installert luft/luft varmpumpe i denne boligen.

TG 1 Varmtvannstank

Det er installert ca 300l bereder i denne boligen.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

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 Eksakt årstall her er ikke kjent.

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?

Ja

Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei I følge eier.

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? Sjek 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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.
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 20 000

! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

Ukjent

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen er ukjent. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er i følge eier utført delvis utbedring av fuktsikring og drenering, men omfang av dette er ikke kjent.
Det er synlig noe grunnmursplast på østsiden av boligen.

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

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

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

Vurdering av avvik:

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

Levetiden på deler v anlegget kan forventes og være mer enn halvert, men omfang av dette er ikke kjent.
Det mangler toppliste på deler av grunnmursplast som er synlig på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre 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.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfanget av utbedringer og tilstanden til dreneringen, samt vurdere behov for oppgradering.

Toppliste bør monteres på synlige deler av grunnmursplasten for å hindre at jord og fukt trenger inn mot grunnmuren, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader på innvendige vegger.

Manglende oversikt over utførte tiltak og manglende toppliste medfører usikkerhet og økt risiko for fuktinntrengning og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

! TG 1 Forstøtningsmurer

Diverse forstøtninger som fremstår med normal slitasje.

! TG 2 Terrengforhold

Det er ingen spesielle problemer med fallforhold på terreng til bygning.
Sintef Byggforsk anbefaler minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen

Vurdering av avvik:

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

Det er noe flatt terreng på østsiden.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik har ingen umiddelbar konsekvens, men bør holdes under oppsyn.

! 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:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Normal levetid for slikt utstyr er inntil 50 år.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

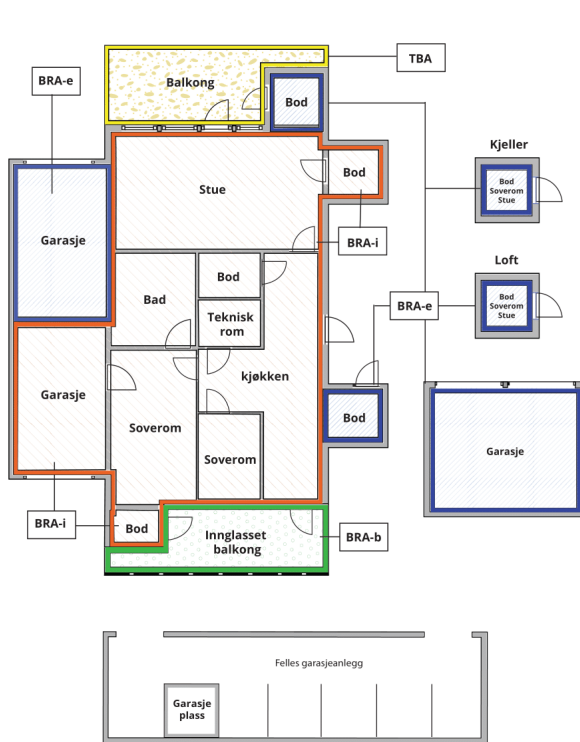
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	169			169	250
Underetasje	82	26		108	
SUM	251	26			250
SUM BRA	277				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Hall m/trapp, kjøkken, vaskerom, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, bibliotek/kontor, stue, soverom 3, garderobe		
Underetasje	Hall m/trapp, soverom, stue, bad, uinnredet kjellerrom, boder	Garasje	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Boligen er komplisert og nøyaktig måle med tradisjonelt utstyr. Avvik kan derfor forekomme ved 3D målinger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke nye plantegninger av boligen. det er heller ikke fremlagt originale tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Carport/bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Carport, bod	

Kommentar

Boden måler 15m2, mens carportdel er omtrent 25m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Bygget er ferdigstilt i mars 2023.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	227	50
Carport/bod	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	Pia Algotsdotter Båth Rokstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	33	762		0	963.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Norrønegata 34B

Hjemmelshaver

Rokstad Johan, Rokstad Pia Algotsdotter Båth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er kort avstand til skole, barnehage og butikker. Sentrumsnær eiendom.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet med asfaltert gårdsrom. Store terrasseflater mot vest.

Tinglyste/andre forhold

Det er oppført nyere carport med bod i bakkant.

Bygninger på eiendommen

Carport/bod



Anvendelse

Byggeår

2023

Standard

IU

Vedlikehold

IU

Kommentar

Beskrivelse

Nyere oppført car-port.

Oppført på grunnmur i betong. Yttervegger i tre som er kledd med trekledning i bod.

Takkonstruksjon i tre som er tekket med pappshingel.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.12.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	18.12.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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